



Karstulan kunta
KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS – KORTTELI 57

Kaavaselostus 22.1.2020

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Suunnittelualueen nykytila.....	4
2.2	Maanomistus	5
2.3	Suunnittelutilanne	5
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.3.2	Maakuntakaava	5
2.3.3	Yleiskaava	5
2.3.4	Asemakaava.....	5
2.3.5	Rakennusjärjestys	6
2.3.6	Pohjakartta	6
2.3.7	Rakennuskiellot, suojelualueet ja -kohteet	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	7
3.1.1	Osalliset	7
3.1.2	Vireilletulo	7
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	7
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	8
4	Asemakaavan kuvaus	8
4.1	Kaavaluonnos	8
4.2	Mitoitus	8
4.3	Havainnollistaminen	9
4.4	Kaavan vaikutukset.....	10
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
5	Asemakaavan toteutus.....	11

Liitteet:

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 22.1.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Kirkonkylän asemakaavan muutos – kortteli 57	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 22.1.2020	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 57 sekä puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 57a sekä lähivirkistysaluetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Karstulan kunta Virastotie 4 43500 Karstula Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi +358 44 459 8405 ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi Kaavasuunnittelija Sari Peura +358 44 459 8210 sari.peura@saarijarvi.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkänsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Kaavaprosessin vaiheet:	<ul style="list-style-type: none">- Karstulan kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 21.10.2019 § 279- Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.11.2019 kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 6.11.-20.11.2019 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla	

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Karstulan kunnanhallitus on kokouksessaan 21.10.2019 § 279 päättänyt käynnistää ko. alueen asemakaavan muuttamisen. Asemakaavamuutosaloite on tullut alueen maanomistajalta. Aloitteen mukaan alueella toimivalla automaali- ja autovaraosaliikkeellä on tarve laajentaa nykyisiä toimitiloja sekä lisäksi rakentaa uusi erillinen hallirakennus alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella AL-tonttialueen laajentamista siten, että viereinen puistoalue ja yksi AO-tontti yhdistettäisiin AL-tonttialueeseen. Kaavatyössä on tarpeen tarkastella myös mahdollinen viheraluevaraus pientaloasutusta vasten. Asemakaavahankkeen käynnistämisen yhteydessä on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus kunnan ja maanomistajan kesken.

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos. Kaavamuutos koskee korttelin 57 tontteja 1 ja 2 sekä niihin liittyvää puistoaluetta. Asemakaavassa määritellään mm. alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.



1.3 ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan n. 0,4 ha ja se sijaitsee Karstulan keskustassa Heikkilänmäen alueella kantatien 58 varrella.

Alueen likimääräinen sijainti ja tarkempi raja-
aus on osoitettu seuraavissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti. (Taustakartta ©MML)



Kuva 2. Suunnittelualan tarkempi raja-
aus. (Taustakartta ©MML)



2 LÄHTÖKOHDAT

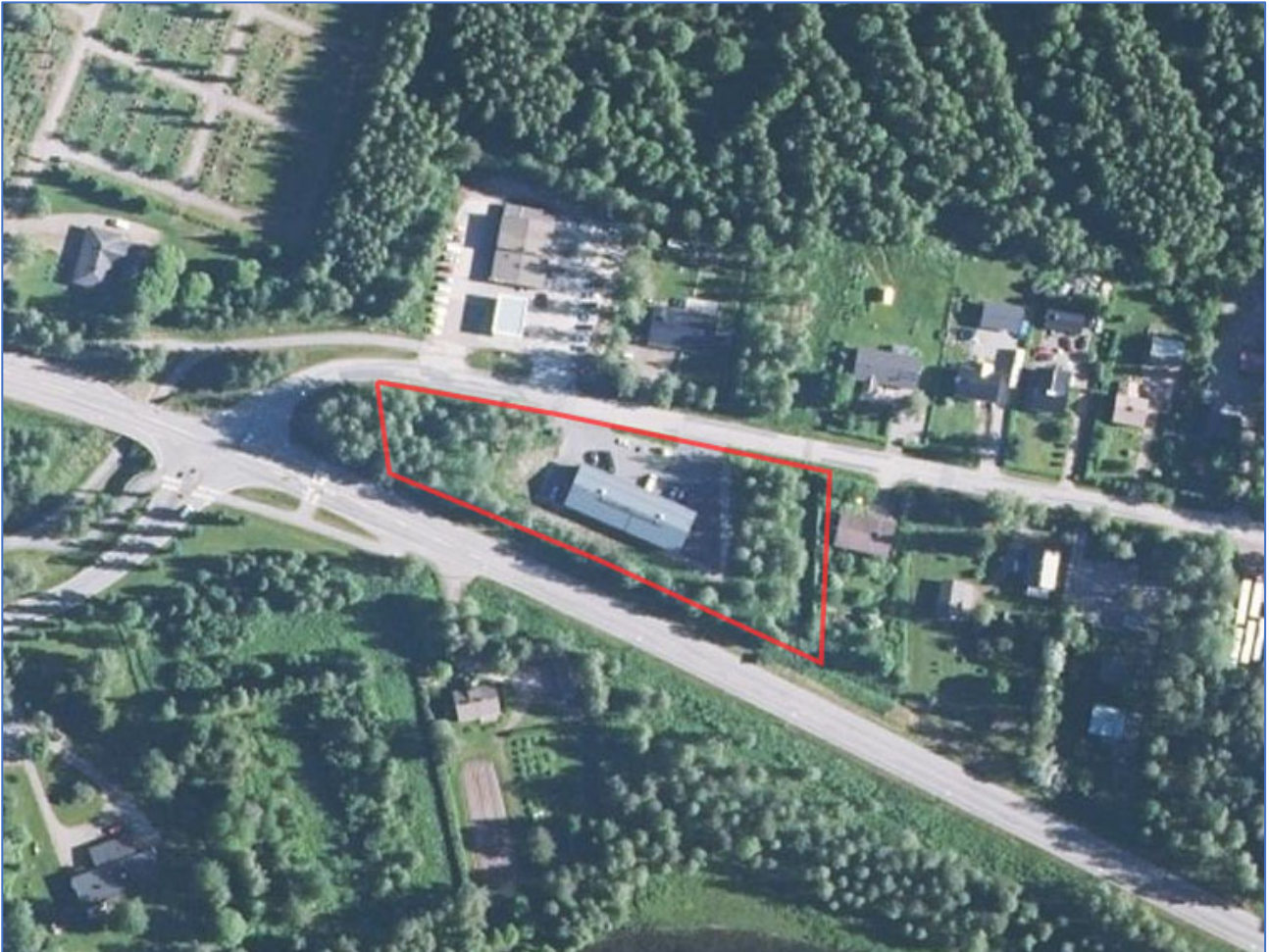
2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Suunnittelualueella sijaitsee automaali- ja autovaraosaliike ja myös lähiympäristö on pitkälti rakennuttua asemakaava-alueita. Liikkeen molemmin puolin on pienialaiset ja puistomaiset koivuvaltaisat talousmetsäalueet, joilla ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Erillistä luontoselvityksen laatimista ei ole katsottu tarpeelliseksi. Heikkilänmäentien pohjoispuolella alueesta luoteeseen on hautausmaa, aluetta vastapäätä autokauppa ja grilli. Alueen itäpuolella on pientaloalue Heikkilänmäentien molemmin puolin.

Suunnittelualue rajautuu etelästä kantatiehen 58 ja pohjoisesta Heikkilänmäentiehen. Kantatien keskimääräinen liikenne on 3104 ajoneuvoa vuorokaudessa ja tien nopeusrajoitus on 60 km/h. Suunnittelualue liittyy liikenteellisesti Heikkilänmäentielle, jolla on voimassa alueellinen 40 km/h nopeusrajoitus.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Tiestöltä saattaa kantautua vähäisessä määrin liikenteen ääniä.



Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta (©MML).



2.2 MAANOMISTUS

Pääosan suunnittelualueesta omistaa Kiinteistö Oy Karstulan Auringonpimennys (1:1181). Pieniltä osin alueen länsiosaan sijoittuvat kiinteistöt ovat yksityisessä (1:976) sekä valtion (226-895-0-58) omistuksessa.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

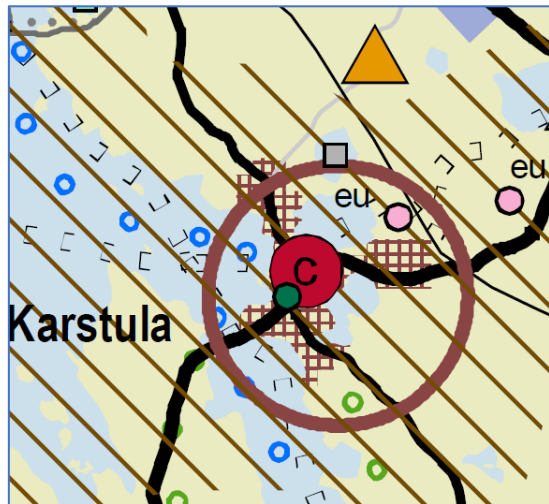
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

2.3.2 Maakuntakaava

Karstula kuuluu Keski-Suomen maakuntaan ja suunnittelualueella on voimassa 1.12.2017 hyväksytty ja 26.1.2018 voimaan tullut Keski-Suomen maakuntakaava.

Suunnittelussa huomioitavia Keski-Suomen maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Keskustatoimintojen alue (C)
- Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama (ruskea ruuturasteri)
- Kuntakeskus (ruskea ympyrä)
- Kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoviivarasteri)
- Valtatie/kantatie (vt/kt, paksu musta viiva)



Kuva 4. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

2.3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Karstulan kirkonkylälle on laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava vuonna 1983.

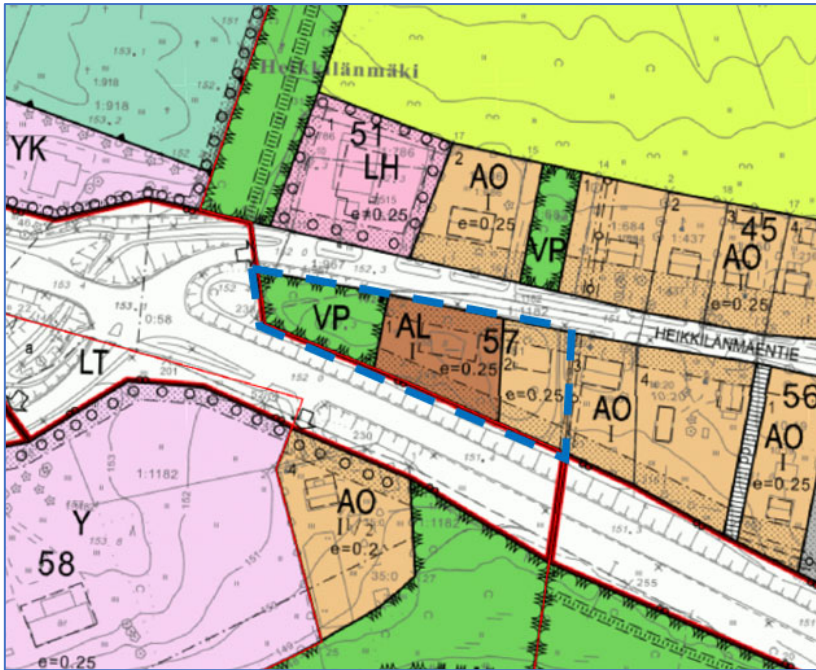
MRL 54.4 § mukaisesti, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

2.3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.8.1993 hyväksytty Enojoen, Onnimannin, Tossuperän ja Heikkilänmäen rakennuskaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen, kaavan saneerauksen 3.vaihe.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä puistoksi (VP).





Kuva 5. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen rajaus sinisellä katkoviivalla.

2.3.5 Rakennusjärjestys

Karstulan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2001 ja se on tullut voimaan 1.1.2002.

2.3.6 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Karstulan Kirkonkylän alueelle laadittua numeerista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000, se on hyväksytty 4.7.2006. Tarvittaessa pohjakartan tarkistus- ja täydennysmitaukset laaditaan Karstulan kunnan toimesta. Mahdollinen päivitetyn pohjakartan hyväksymiskäsittely ratkaistaan kaavaprosessin aikana.

2.3.7 Rakennuskiellot, suojelualueet ja -kohteet

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavassa suojelukohteiksi osoitettuja rakennuksia tai pihapiirejä.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltopäätöksiä.



3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

- alueen maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Karstulan kunnan eri hallintokunnat
 - Keski-Suomen ELY-keskus
 - Keski-Suomen liitto
 - Keski-Suomen museo
 - Keski-Suomen pelastuslaitos
 - Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristötarkastaja
 - Karstulan vesi- ja viemärilaitos
 - Karstulan Lämpöverkko Oy
 - Elenia Oy
 - Karstulanseutu Oy
- muut osalliset

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.11.2019.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtäville 6.11.-20.11.2019 kunnanvirastolla ja kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 lausuntoa:

Keski-Suomen liitto, 14.11.2019

- Ei huomautettavaa

Keski-Suomen museo, 18.11.2019

- Ei huomautettavaa

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnosvaiheen asiakirjat ja valmisteluvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti Tammi-helmikuussa 2020.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen asiakirjat ja ehdotusvaiheen kuuleminen alustavasti maaliskuussa 2020.



3.1.3.4 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavasti alkukesästä 2020.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu voimassa olevaan asema-
kaavaan sekä osallisten tavoitteisiin ja suunnitelmiin.

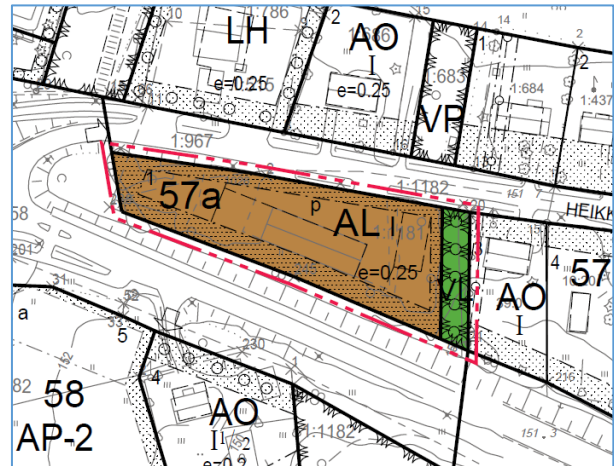
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVALUONNOS

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), joka koostuu yhdestä tontista, sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Voimassa olevaan asemakaavan nähden länsiosan pienialainen puistoalue (VP) sekä yksi erillispientalotontti (AO) on liitetty osaksi asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). AL-tontin itäpuolelle on osoitettu 10 metriä leveä lähivirkistysalue (VL) vasten viereistä pientaloasutusta. Lähivirkistysalue jakaa korttelin 57 kahdeksi erilliseksi kortteliksi 57 ja 57a.

AL-tontin kerroskorkeudeksi on osoitettu I ja rakennustehokkuudeksi $e=0,25$. Rakennuspaikalle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat sekä ohjeellinen pysäköimispaikka (p).



Kuva 7. Kaavaluonnos 22.1.2020

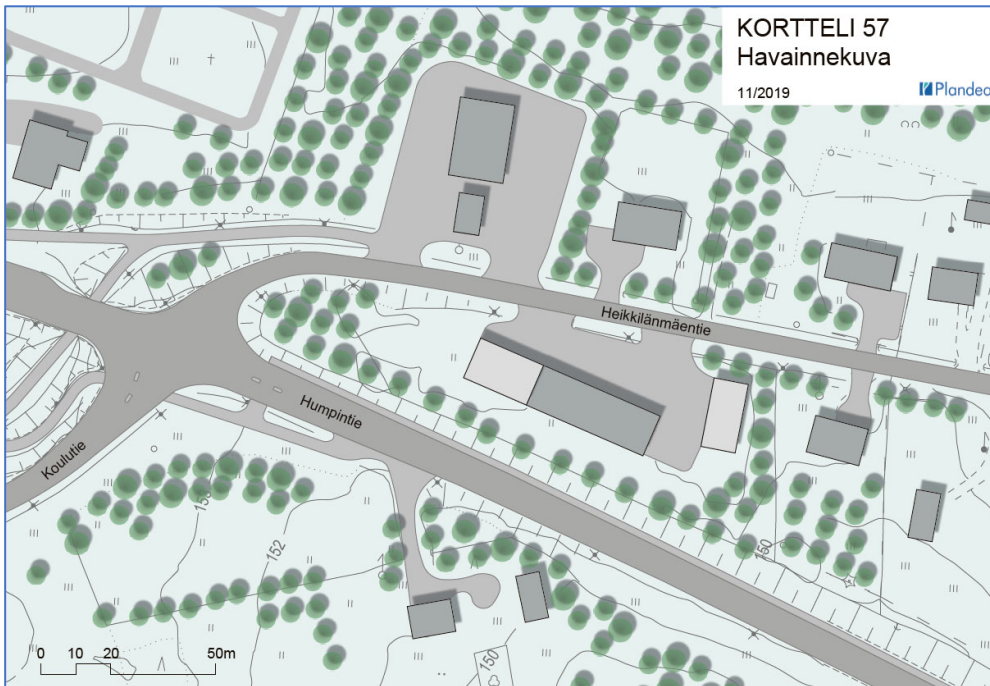
4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,4 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Kerroskorkeus	Pinta-ala (m ²)	Kokonaisrakennusoikeus (k-m ²)	Käytetty rakennusoikeus (k-m ²)
57a	1	AL	I	3965	991 (e=0,25)	444
		VL		488		



4.3 HAVAINNOLLISTAMINEN

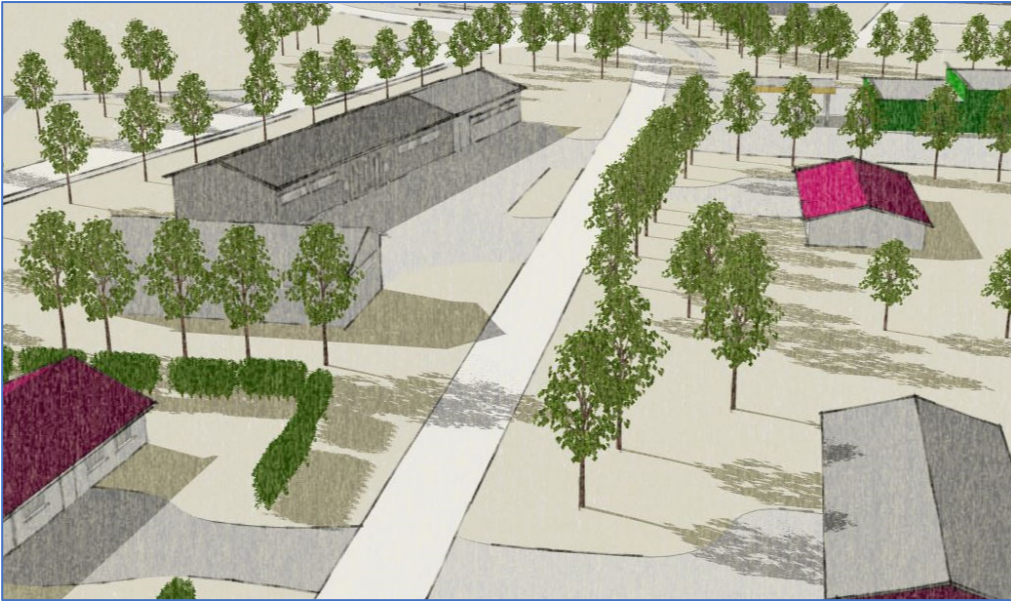


Kuva 8.
Tasohavainnekuva.
Uudet lisärakennus-
massat vaalean
harmaalla.



Kuva 9. Näkymä
lännen suunnalta
Heikkilänmäentieltä.
Suunnittelualue on
kuvassa oikealla.





Kuva 10. Näkymä idän suunnalta Heikkilänmäentieltä. Suunnittelualue on kuvassa vasemmalla.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupallisten toimintojen laajenemisen, jolloin alueelle saadaan uusia palveluita ja työpaikkamahdollisuuksia, jotka osaltaan kohentavat elinoloja.*
- *Puistoalueen poistuminen alueen länsiosasta voidaan kokea negatiivisena, mutta vaikutuksia vähentää alueen heikko sopivuus ulkoilupuistoksi. Lisäksi vaikutuksia kompensoi uusi lähivirkistysalue suunnittelualueen itäosassa, joka suojaa viereistä pientaloasutusta ja parantaa alueen viihtyisyyttä.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Alue kuuluu kunnan viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny; alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Maaperään kohdistuva muutos on rakennusaikainen, vaikutuksia ilmastoon ei synny.*

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- *Ei merkittäviä vaikutuksia, uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, eikä alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

- *Suunnittelualue sijoittuu Keski-Suomen maakuntakaavan keskustatoimintojen alue/seudullisesti merkittävään tiivistettävään taajamaan sekä kuntakeskuksen alueelle, joten asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen ja täyttää MRL 54.4 §:ssä tarkoitettut yleiskaavan sisältövaatimukset.*



- *Kaava mahdollistaa palvelujen ja työpaikkojen lisääntymisen, jotka kohentavat osaltaan kuntataloutta.*
- *Uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen tehostaen teknisten verkostojen käyttöastetta.*
- *Nykytilaan verrattuna liikennemäärät alueella mahdollisesti lisääntyvät vähäisessä määrin kun kaupallisten toimintojen laajeneminen mahdollistuu.*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- *Alue on jo nykytilassa rakentunutta, mutta kaava mahdollistaa rakennuskannan laajenemisen. AL-tontin toteuttaminen kohentaa ympäristön yleisilmettä ja muuttaa positiivisella tavalla taajamakuvaan rakentuneempaan suuntaan.*
- *Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä tai suojeltavia rakennuksia. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon.*

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Karstulan kunta valvoo normaalina viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 22.1.2020,



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	226 Karstula	Täyttämispvm	22.01.2020
Kaavan nimi	Kirkonkylän asemakaavan muutos – kortteli 57		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.11.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4453	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4453

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4453	100,0	991	0,22	0,0000	201
A yhteensä	0,3965	89,0	991	0,25	0,0804	201
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0488	11,0			-0,0804	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4453	100,0	991	0,22	0,0000	201
A yhteensä	0,3965	89,0	991	0,25	0,0804	201
AO	0,0000				-0,1291	-323
AL	0,3965	100,0	991	0,25	0,2095	524
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0488	11,0			-0,0804	
VP	0,0000				-0,1292	
VL	0,0488	100,0			0,0488	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						