



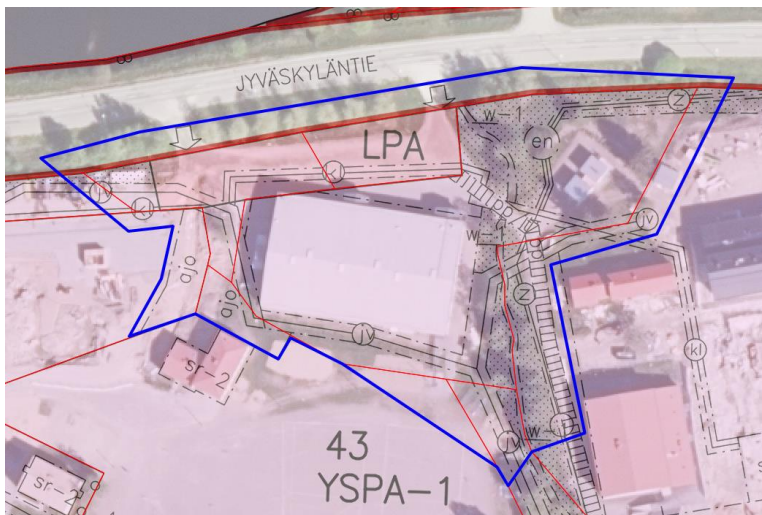
KARSTULAN KUNTA

Karstula Areenan asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS)

29.5.2024

Asemakaavan muutos koskee Karstulan kirkonkylän
asemakaavan korttelia 43 (osa).



Aluearkkitehtipalvelut

Saarijärven kaupunki

Sisällysluettelo

1	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS	2
2	SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET	3
3	SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
3.2.	Maakuntakaavoitus, maakuntakaava 2040	4
3.3.	Yleiskaava	5
3.4.	Asemakaava.....	5
3.5.	Muut laaditut suunnitelmat ja selvitykset	6
3.6.	Pohjakartta	6
3.7.	Rakennusjärjestys	6
4	VAIKUTUSALUE.....	6
5	LAADITTAVAT SELVITYKSET	6
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	7
7	OSALLISET	7
8	KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN.....	8
9	VIRANOMAISYHTEISTYÖ	9
10	KAAVOITUKSEN AIKATAULU.....	9
11	YHTEYSTIEDOT.....	11

Kuva 1. Kannessa yleispiirteinen rajaus kaavamuutosalueesta.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Karstulan ydinkeskustan koulukorttelissa, jäähallin ja sen lähiympäristön alueella. Asemakaavan muutosalue kohdistuu osaan korttelista 43, joka on YSPA-1 korttelialuetta. YSPA-1-korttelialue on yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta. Koulukorttelissa sijaitsee jäähallin lisäksi mm. Karstulan yhtenäiskoulu, kirjasto, liikuntahalli, terveyskeskus, palveluasumisyksikkö sekä kerrostalo.

Suunnittelualue on pääosin Karstulan Areena Oy:n omistuksessa olevaa maa-alueita. Pääasiassa asemakaavan muutos kohdistuu KARSTULAN JÄÄHALLI -tilalle (226-402-8-33), jonka pinta-ala on noin 8 448 m² sekä Karstulan kunnan omistamalle LPA-korttelialueelle (autopaikkojen korttelialue) kiinteistöjen TOLPPILA II (226-402-8-14), KÖLSÄNNOTKO (226-402-12-1) alueella. Kaavamuutoksen tekninen piirto edellyttää tarkastelemaan aluetta laajemmin esim. kevytväylävarausten ja ajoyhteysmerkintöjen sekä kantatien liittymämerkintöjen osalta. Alustavasti kaavamuutosalue on n. 1,75 ha ja se voi myös muuttua, myös mahdollisesti pienentyä kaavaprosessin aikana.

Asemakaavamuutoksen teknisen piirron edellyttämänä kaavamuutosalue rajautuu alustavasti

myös korttelin 43 tonttien nro 3 ja nro 1 ajoyhteysmerkintöjen alueille, jotka sijoittuvat kiinteistöille TOLPPILA (226-402-1-18), TOLPPILA II (226-402-1-14) ja TOLPPILAN HOIVA (226-402-1-1330). Lisäksi kaavamuutos voi kohdistua kantatien alueelle (226-895-0-58) ja tilalle YHTENÄIS-KOULU (226-402-1-1329), jotta asemakaavan muutos saadaan yhteensovitettua voimassa olevan kaavan merkintöihin teknisen piirron osalta. Asemakaavamuutoksen aluerajaus tarkentuu kaavaprosessin aikana. Kaavamuutosalue voi prosessin aikana muuttua erityisesti teknisen piirtotarpeen takia.

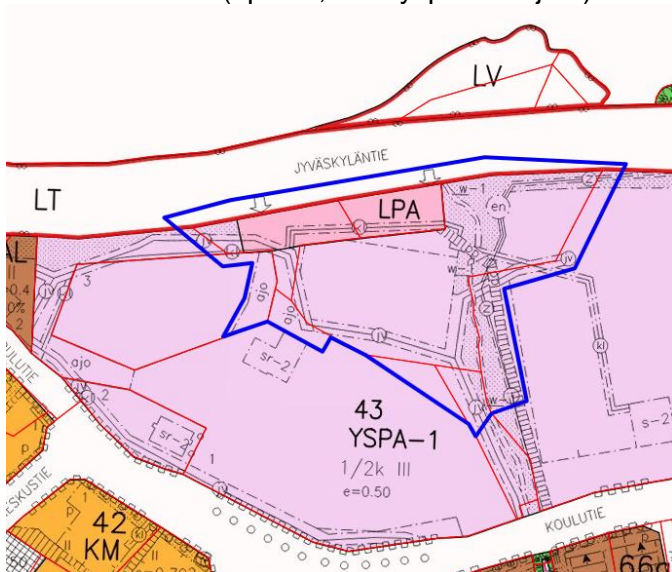


Kuva 2. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksella Finn-Savotta Oy haluaa mahdollistaa Karstula Areenan muuttamisen teollisuuskäyttöön. Alueen YSPA-1 kaavamerkintä sallii liike- ja yritystoimintaa mutta ei teollista toimintaa, joten kaavamerkinnän käyttötarkoituksen laajentaminen on tarpeen.

Areena-hallin alueella ja ympäristössä on mahdollista vain sellainen teollinen toiminta, joka ei aiheuta sellaista ympäristöhäiriötä, joka estäisi tai haittaisi korttelin 43 muiden toimijoiden toimintamahdollisuuksia (opetus, terveystilat jne.).



Kuvassa 3. on alustava asemakaavan muutosalue sinisellä katkoviivarajauksella. Kaavamuutosalue voi prosessin aikana muuttua erityisesti teknisen piirtotarpeen takia. Kaavamuutosalueelle sijoituu KARSTULAN JÄÄHALLI -tila (226-402-8-33), jonka pinta-ala on noin 8448 m² ja jonka alueelle merkittävin asemakaavamuutos kohdistuu.

Muutos- ja päivitystarve ja tavoitteet kohdistuvat erityisesti:

- YSPA-1 korttelialueen (osan) käyttötarkoituksen muuttamiseen nykyisen jäähallirakennuksen ympäristössä (ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuskäytön mahdollistavaksi)
- Uuden käyttötarkoituksen edellyttämiin rakentamisalueen rajauksiin
- Ohjeellisten tonttirajojen toimivuuteen
- Rakennusoikeuden määrään mahdollisesti muodostuvan uuden tontin alueella
- Ajoväylä- ja liittymäratkaisuihin sekä ajoyhteysmerkintöjen tarkasteluun
- LPA-korttelialueella (autopaikkojen korttelialue) pysäköintikäytön ja ajoväylien sekä ajoyhteyksien tarkasteluun huomioiden Finn-Savotta Oy:n, korttelin 43 opetustoiminnan, terveys- ja hoivatoiminnan, Villa Tolppilan, Rantatien koulurakennuksen liikenne- ja pysäköintitarpeet. Pysäköintialueen sijainti voi osittain muuttua ja jäsenyä nykyiseen verraten eri tavoin.
- Kevytväylästäön toimivuuteen ja turvalliseen liikkumiseen kaavamuutosalueella
- Kaava-aineistojen valmistelu voi tuoda esille uusia muutostarpeita.

Maankäyttösopimuksen laadintatarve

- Asemakaavamuutos voi edellyttää maankäyttösopimuksen laaditaan kaavaprosessin aikana. Maankäyttösopimus on mahdollista laatia vasta kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

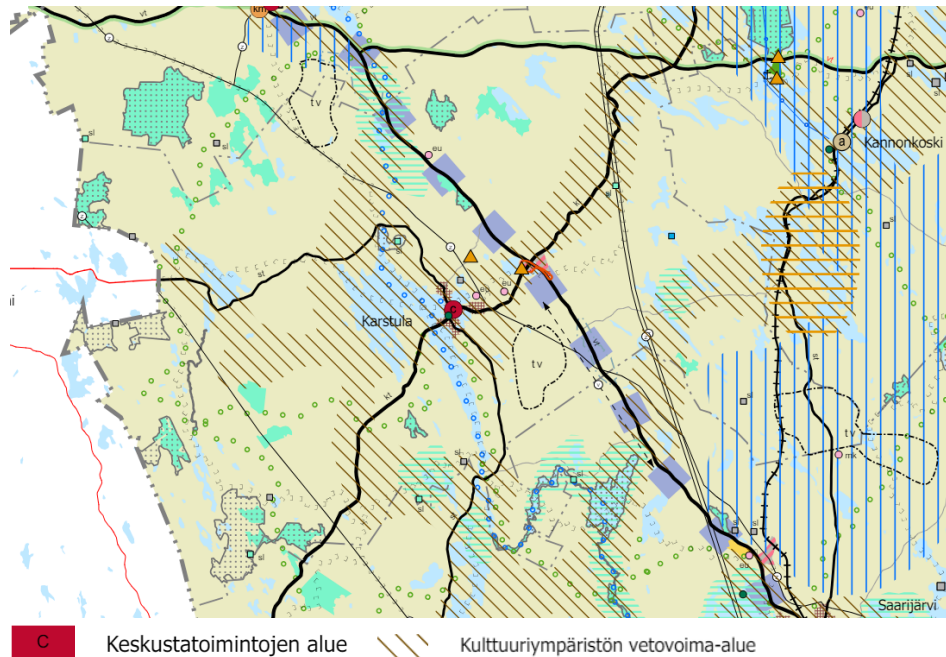
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Erityistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien kaavojen osalta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu vain tiettyyn kaavatasoon.

3.2. Maakuntakaavoitus, maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen tarkistetun maakuntakaavan 1.12.2017. Tarkistettu maakuntakaava korvasi kaikki aikaisemmat maakuntakaavat eli Keski-Suomen maakuntakaavan, 1., 2., 3., ja 4. vaihemaakunta-kaavat sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavan Jämsän Länkipohjan alueella.

Keski-Suomen liitto on laatinut maakuntakaavaa 2040, joka on kuulutettu voimaan Keskisuomalaisessa ja Keski-Suomen liiton verkkosivuilla 19.3.2024.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa ja liikennettä. Lisäksi tarkastellaan hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.



Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä

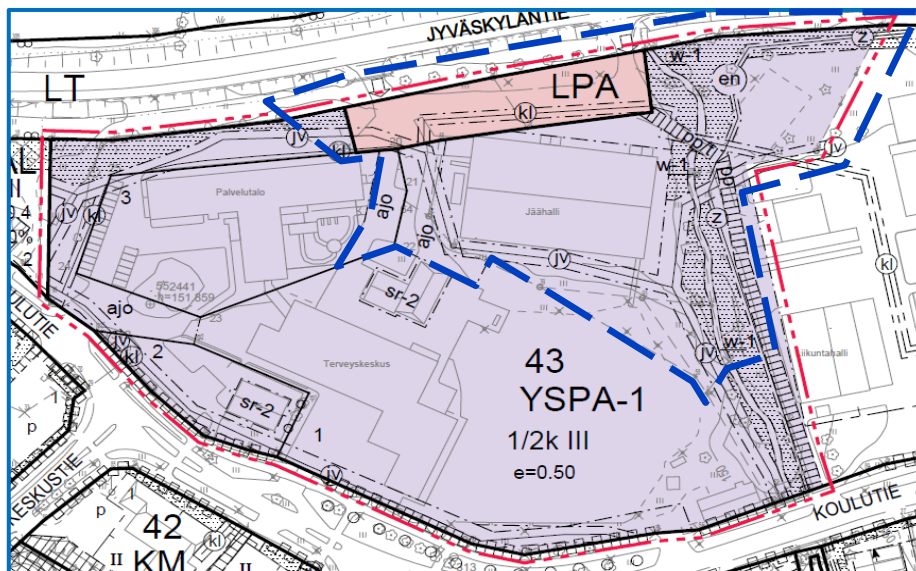
Keski-Suomen maakuntakaavassa kaavamuutosalue on esitetty C-alueena eli keskus-toimintojen alueena sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueena. Maakuntakaava 2040:n merkintöjä ei ole suunnittelualan läheisyydessä. Lisätietoja maakuntakaavoituksesta: www.keskisuomi.fi/maakuntakaavoitus.

3.3. Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskusta-alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava vuonna 1983.

3.4. Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2023 voimaantullut Karstulan koulukorttelin asemakaavamuutos. Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa lähes kokonaan yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta (YSPA-1). Kaavamuutosalueen pohjoisosaan sijoittuu myös autopaikkojen korttelialue (LPA) ja kantatien aluetta (LT).



Kuvassa 5 on ote alueella voimassa olevasta asema-kaavasta. Alus-tava kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä katkoviivalla. Kaavamuutosalue tarkentuu kaava-prosessin aikana.

YSPA-1

Yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa opetus-, kulttuuri-, urheilu-, ja virkistystoimintaa, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevia rakennuksia ja ulkoalueita. Alueen rakentamisessa ja piha-alueiden sijoittamisessa huomioidaan, että VnP 993/1992 mukaiset melutaso-ohjeet täyttyvät. Oleskelupiha-alueet sijoitetaan edulliseen ilmansuuntaan ja melulta suojaan. Uudisrakentamisessa huomioidaan tiemaisemalliset sekä kaupunkikuvalliset tekijät, sopivuus olemassa olevaan rakennuskantaan ja aluekokonaisuuteen. Uudisrakentaminen ja alueen sisäiset tieyhteydet ja kevyenliikenteen reitit suunnitellaan aluekokonaisuutta eheyttävästi. Olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta pyritään säilyttämään, Kōlsānpuron varren aluetta kehitetään viherympäristönä.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen läpi voidaan järjestää viereisten korttelialueiden liikenne.

3.5. Muut laaditut suunnitelmat ja selvitykset

Kaavahankkeessa huomioitavia aineistoja ovat:

- Karstulan modernin rakennusperinnön inventointi vuodelta 2014
- Karstulan kirkonkylän rakennusperinnön inventointiaineisto vuodelta 1987
- Keski-Suomen maakuntakaava ja sen selvitysaineistot
- kunnan tiedot vesihuoltoverkostosta (viemäri ja puhdas vesi)

3.6. Pohjakartta

Kaavatyötä varten asemakaavan pohjakarttaa tarkistetaan tarvittavin osin Karstulan kunnan omana mittauksena. Pohjakartan hyväksyy Saarijärven kaupungin maankäyttöpäällikkö. Alueen pohjakartta on pääosin ajan tasalla.

3.7. Rakennusjärjestys

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

4 VAIKUTUSALUE

Kaavan välitöntä vaikutusalueita on Karstulan kirkonkylän asemakaavan korttelin 43 lähiympäristö.

5 LAADITTAVAT SELVITYKSET

Alueelta laaditaan seuraavat selvitykset:

- kunnallistekniset verkostot ja niiden kapasiteetti (sähkö, vesi, jätevesi, hulevesi, valokuitu)
- liikennejärjestelyjen tarkastelu (raskas liikenne ja huoltoajo, henkilöstöpysäköinti, alueen kevyen liikenteen järjestelyt, ajoyhteydet kaavamuutosalueella)



Kuva 6. Ortokuvaote kaavahankealueelta (alustava kaava-alueajaus sinisellä rajausviivalla). Ortokuva on otettu ajankohtana, jolloin uuden koulun ja Villa Tolppilan rakennushankkeet ovat olleet kesken.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaprosessin aikana tulee arvioida kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §) selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon pohjautuen. Vaikutustenarviointi on koko kaavaprosessin ajan kestävä menettely ja sen tulee perustua riittäviin lähtötietoihin.

Selvitysten ja muun alueelta olevan tiedon pohjalta selvitetään kaavamuutoksen vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) vaikutus taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

7 OSALLISET

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

1. Maanomistajat ja asukkaat

- Kaavamuutosalueen ja tähän rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Kunta maanomistajana, korttelin 43 käyttäjät (esim. koulutoiminta, hoiva- ja muut terveyspalvelut)
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- Kaavamuutosalueen liikenneväylien käyttäjät

2. Kunnan hallintokunnat ja toimielimet

- Karstulan kunnanhallitus kaavoituksesta päättävänä toimielimenä
- Karstulan tekninen lautakunta

- Karstulanseutu Kehittämisyhtiö

3. Viranomaiset

- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY – keskus
- Keski-Suomen museo
- Paloviranomaisena Keski-Suomen pelastuslaitos
- Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveysvalvonta

4. Muut osalliset

- Karstulan Lämpöverkko Oy
- Puulaakson Energia Oy
- Sammakkokangas Oy
- Elenia Verkko Oy
- Karstulan Yrittäjät ry

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

8 KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulo

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutetaan
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on **nähtävillä vähintään 14 päivän ajan**
- Osalliset ja muut kuntalaiset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä OAS:n nähtävillä oloajan kuluessa
- Kaavoittaja on osallisten ja kaavahankkeesta kiinnostuneiden tavattavissa sopimuksen mukaan

Kaavan valmisteluvaihe

- Kaavamuutosluonnoksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaluonnos on nähtävillä **30 päivän ajan**
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteensä kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan kuluessa
- Tarvittaessa maankäyttösopimus voidaan laatia kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisen jälkeen.

Kaavaehdotus

- Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaehdotus on nähtävillä **30 päivän ajan**
- Vieraspaiikkuntalaisia maanomistajia tiedotetaan kaavan nähtävillä asettamisesta kirjeitse
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavamuutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen kaupunginhallitukselle ehdotuksen nähtävilläoloajan kuluessa.
- Maankäyttösopimus viimeistellään ja tarkistetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ja sitä koskien järjestetään tarvittavat neuvottelut.

Kaavan hyväksyminen

- Kunnanhallitus esittää kaavamuutoksen (ja tarvittaessa myös maankäyttösopimuksen) hyväksymistä kunnanvaltuustolle
- Kaavan (ja maankäyttösopimuksen) hyväksymisen toimivalta on kunnanvaltuustolla (joka hyväksyy tai ei hyväksy kaavahanketta)
- Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä kuulutetaan
- Muutosta hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto- oikeuteen

Kaavan voimaantulo

- Valitusajan umpeuduttua tarkistetaan, onko kaavamuutoksesta valitettu ja voidaanko voimaantulo kuuluttaa
- Kaavan voimaantulo kuulutetaan

Kaava-asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaehdotus) ovat nähtävillä Karstulan kunnan teknisessä palvelukeskuksessa osoitteessa: Virastotie 4, 43500 Karstula sekä internetissä www.karstula.fi.

Kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustaululla Karstulan kunnantalolla (Himmeli) sekä kunnan kotisivuilla www.karstula.fi. Lisäksi kaavahankkeen vireilletulosta, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläolosta sekä kaavan hyväksymisestä kuulutetaan tarvittaessa Viispiikkinen-lehdessä.

9 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

- Asemakaavahankkeesta pidetään tarvittaessa vireilletulovaiheen MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ELY –keskuksessa tai osallistumis- ja arviointisuunnitelma annetaan tiedoksi viranomaisille (tarvittaessa lausunnon jättämistä varten).
- Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, palo- ja ympäristöterveysviranomaisilta, Keski-Suomen ELY – keskukselta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.
- Kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.
- Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Maanmittauslaitokselle sekä kunnan rakennustarkastajalle. Keski-Suomen ELY – keskukselle ja Keski-Suomen liitolle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

10 KAAVOITUKSEN AIKATAULU

OHJELMOINTI JA AINEISTON HANKINTA huhtikuu – kesäkuu 2024

- Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen käynnistäminen kunnanhallituksessa
- Kaavakonsultin valinta
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) tarvittaessa
- Vireilletulokuulutus lehteen ja OAS nähtäville 14 päivän ajaksi kunnantalolle ja kunnan internet – sivuille

- Asemakaavan pohjakartan tarkennusmittaukset tarvittaessa

LUONNOSVAIHE

heinäkuu – syyskuu 2024

- Laaditaan asemakaavan muutosluonnos
- Nähtäville asetettavan kaavaluonnoksen viimeistely ja selostusosan laatiminen
- Kunnanhallituksen päätös luonnoksen nähtäville asettamisesta
- Tiedottaminen, kuulutukset nähtäville asettamisesta
- Luonnosaineisto yleisesti nähtäville, osalliset jättävät mielipiteensä, kommentit pyydetään viranomaisilta
- Pohjakartan tarkistaminen hyväksymistä varten
- Tarvittaessa järjestetään maankäytösopimusta koskevat neuvottelut ja laaditaan maankäytösopimus
- Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen kaavaehdotukseksi

KAVAEHDOTUS

lokakuu - joulukuu 2024

- Kunnanhallituksen päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Tiedottaminen, kuulutukset kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Virallinen nähtävillä olo, osalliset voivat jättää muistutuksen, lausunnot pyydetään
- Muistutusten ja lausuntojen käsittelyt
- Tarvittaessa ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu
- Pohjakartan hyväksyminen
- Kaavan tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn
- Tarvittaessa maankäytösopimuksen tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn

HYVÄKSYMISKÄSITTELY

tammikuu – helmikuu 2025

- Hallituskäsittely
- Kunnanvaltuuston kaava-aineiston hyväksymistä koskeva päätös (hyväksyy tai ei hyväksy)
- Kunnanvaltuuston maankäytösopimuksen hyväksymistä koskeva päätös
- Tiedottaminen kaavamuutoksen hyväksymisestä koskevasta päätöksestä
- Voimaantulon kuuluttaminen, mikäli kaava on hyväksytty ja mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta

11 YHTEYSTIEDOT

Aluearkkitehtipalvelut / Saarijärven kaupunki

Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi
p. 044 459 8405
Kaavasuunnittelija Sari Peura
p. 044 459 8210

Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@saarijarvi.fi

Karstulan kunta

Rakennustarkastaja Petri Syrjä
p. 044 459 6221
petri.syrja@viitasaari.fi

OAS päivitetty: 29.5.2024