



Karstulan kunta
Karstulan Areenan asemakaavamuutos

Kaavaselostus 27.9.2024



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
1.3	Alueen sijainti ja vaikutusalue	3
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	suunnittelualan nykytila	4
2.1.1	Luonnonympäristö.....	4
2.1.2	Rakennettu ympäristö	4
2.2	Maanomistus	8
2.3	Suunnittelutilanne	8
2.3.1	Maakuntakaava	8
2.3.2	Yleiskaava	8
2.3.3	Asemakaava.....	9
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	9
2.3.5	Pohjakartta	10
2.3.6	Rakennuskiellot, suojelalueet ja -kohteet	10
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.1.1	Osalliset	10
3.1.2	Vireilletulo	10
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4	Asemakaavan kuvaus	11
4.1	Kaavaluonnos	11
4.2	Mitoitus	14
4.3	Kaavan suhde yleiskaavaan	14
4.4	Kaavan vaikutukset.....	15
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5	Asemakaavan toteutus.....	16

- LIITE 1** Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 27.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Karstulan Areenan asemakaavamuutos	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 27.9.2024	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 43. Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 43.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Karstulan kunta Virastotie 4 43500 Karstula Rakennustarkastaja Petri Syrjä +358 44 459 6221 petri.syrja@karstula.fi 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 Pitkäsillankatu 1–3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Lotta Märsylä +358 50 576 4555 lotta.marsyla@plandea.fi Kaavan laatija, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Kaavaprosessin vaiheet:	<ul style="list-style-type: none">• Karstulan kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 3.6.2024 § 153• Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 13.6.2024 kunnanvirastolla ja kunnan internetsivuilla.• Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 13.6.-28.6.2024 välisen ajan kunnanvirastolla ja kunnan internetsivuilla. <p>-----Päivittyä prosessin edetessä-----</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Valmisteluvaiheen kuuleminen</i>• <i>Ehdotusvaiheen kuuleminen</i>• <i>Kaavan hyväksyminen</i>	



1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi Finn-Savotta Oy:n aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Karstula Areenan käyttötarkoituksen laajentaminen teollisuustoimintaan. Suunnittelussa huomioidaan, että Areena-hallin alueella ja ympäristössä on mahdollista vain sellainen teollinen toiminta, joka ei aiheuta sellaista ympäristöhäiriötä, joka estäisi tai häiritäisi korttelin 43 muiden toimijoiden toimintamahdollisuuksia (opetus, terveyspalvelut jne.).

Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaava. Kaavamuutos koskee osaa korttelia 43. Asemakaavassa määritellään mm. alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan suunnittelualueelle sijoittuva nykyinen rakennuskanta (ml. suojellut rakennukset), Kölsämpuro, kunnallistekniset verkostot sekä kaavatyon yhteydessä esiin tulevat muut asiat.

1.3 ALUEEN SIJAINTI JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue on kooltaan noin 7 ha ja se sijaitsee Karstulan ydinkeskustassa koulukorttelissa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Jyväskylän-tiehen (kantatie 58) ja etelässä Koulutiehen (yhdystie 16862).

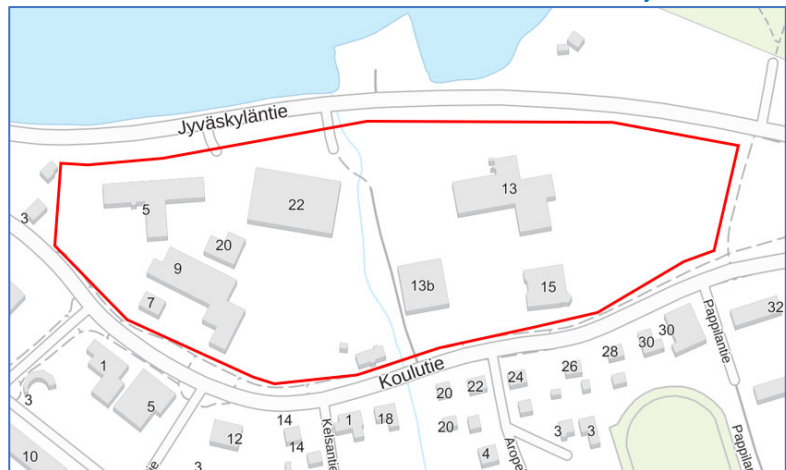
Asemakaavan muutostarpeet kohdistuvat pääasiassa jäähallin ympäristöön ja LPA-korttelialueelle (autopaikkojen korttelialue). Kaavamuutoksen tekninen piirto edellyttää tarkastelemaan aluetta kuitenkin laajemmin esim. kevytväylävarausten ja ajoyhteysmerkintöjen osalta ja jotta asemakaavan muutos saadaan yhteensovitetusta voimassa olevan kaavan merkintöihin teknisen piirron osalta.

Kaavan välitöntä vaikutusalue on Karstulan kirkonkylän asemakaavan korttelin 43 lähiympäristö.

Alueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja tarkempi rajaus kuvassa 2.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti © MML



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus punaisella. © MML



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen läpi, sen keskiosassa kulkee Päällin ja Mustalammen välinen Kölsänpuro, jota reunustavaa puustoista vyöhykettä ja alueen itäosassa olevaa puustoa lukuun ottamatta suunnittelualue on rakentunutta aluetta. Suunnittelualueella ei ole tiedossa suunnittelussa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja (haettu 25.9.2024 <http://tun.fi/HBF.94485?locale=fi>). Laji.fi havainnoista selviää, että Kölsänpuron lähiympäristössä on tehty havaintoja jättipalsamista ja jättiputkiryhmästä (Armenianjättiputki, kaukasianjättiputki, persianjättiputki) jotka ovat EU:ssa haitalliseksi säädettyjä vieraslajeja. Lisäksi Laji.fi sivuston tietojen mukaan alueelle sijoittuu havainto komealupiinista (kansallisesti haitallinen vieraslaji) jonka havaintopaikan tarkkuus on kuitenkin 1 km.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Ylin (SPA, FI0900135), joka sijoittuu lähimmillään noin 1,1 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta pohjoiseen. Suunnittelualueesta luoteeseen noin 3,1 km etäisyydellä sijaitsee yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA); Peltoniemen luonnonsuojelualue (YSA, 233715).

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Karstulan ydinkeskusta-alueelle. Alueen itäosaan sijoittuu vuonna 2021 valmistunut yhtenäiskoulu, liikuntahalli sekä kirjasto. Alueen länsiosaan sijoittuu entinen jäähalli, palveluasumisyksikkö, terveyskeskus, vanha Rantatien koulu, pesäpallo-/liikuntakenttä sekä entinen paloasemarakennus, joka toimii nykyisin liikuntakentän pukuhuonetiloina ja asuinrakennuksena.

Koulutien eteläpuolella on asuin- ja liikerakennuksia.

Suunnittelualueen rakennuskantaa:



Kuva 3. Liikuntakenttä sekä jäähalli, rantatien koulu ja uusi terveyskeskus suunnittelualueen etelärajalta päin kuvattuna. © Plandea





Kuva 4. Palveluasumisyksikkö © Plandea



Kuva 5. Karstulan yhtenäiskoulu kaakosta päin kuvattuna. © Plandea

2.1.2.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lounaispuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Karstulan kirkonkylä. Karstulan vanhan kirkonkylän kulttuurihistoriallisesti tärkein kokonaisuus on kirkko ympäristöineen, kirkkoa sivuava keskusraitti sekä näiden ympäristöön 1800-luvun lopulta alkaen rakentunut taajama asuin- ja liiketiloineen. Karstulan vanha kirkonkylä sijoittuu suunnittelualueesta noin 300 metrin etäisyydelle.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristökohdetta; Karstulan koulukeskus. Koulukeskuksen alue on taajamakuullisesti ja arkkitehtonisesti merkittävä kokonaisuus, jolla on erityisarvoja valtakunnallisesti arvokkaan Karstulan Keskustien raitin kulttuuriympäristöä tukevana palvelurakentamisena. Koulurakennuskulttuurin eri kerrostumat edustavat 1900-luvun jälkipuolen suunnittelun ihanteita ja arvoja. Koulukeskuksen aluetta on kuitenkin uudistettu viimevuosina, jolloin suunnittelualueelta on purettu vanha Tolppilan koulu sekä rakennettu uusi terveyskeskus sekä palveluasumisyksikkö.

Suunnittelualueella on kolme asemakaavalla suojeltua rakennusta; opettajien asuntola, rantatien koulu ja Karstulan kirjasto. Asemakaavassa suojeltu Karstulan lukiorakennus on purettu vuonna 2021.



- Vuonna 1959 rakennettu vanha opettajien asuntola toimii nykyisin asuinrakennuksena. Rakennus on säilynyt hyvin rakentamisajankohdan asussa ja sillä on kaupunkikuvallista merkitystä Koulutietä reunustavana rakennuksena, sekä Keskustien päätteenä katsottuna Koulutien risteyksestä.
- Vuonna 1937 alun perin vanhan kansakoulun laajennusosaksi rakennettu rantatien koulu toimii nykyisin varastona. Rakennus on säilynyt melko hyvin rakentamisajankohtansa asussa muotojen ja materiaalien suhteen ja se edustaa 1920-luvun klassismia ja funktionalismia, joiden tyylipiirteet tunnistettavissa edelleen.
- Karstulan kirjasto on rakennettu vuonna 1985.



Kuva 6. Asemakaavalla suojeltu rakennus rantatien koulu. © Plandea



Kuva 7. Asemakaavalla suojeltu rakennus opettajien asuntola. © Plandea



Kuva 8. Asemakaavalla suojeltu rakennus Karstulan kirjasto. © Plandea

2.1.2.2 Asuminen

Tilastokeskuksen mukaan Karstulan asukasluku oli vuonna 2023 3 625 asukasta, joista 50,6 % asui taajamassa. Suunnittelualueelle sijoittuu pienkerrostalo ja asuinrakennus, ja alue sijoittuu Karstulan keskustaajamaan, joten sen läheisillä alueilla asuu satoja asukkaita.

2.1.2.3 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kunnan julkisista palveluista alueelle sijoittuu mm. yhtenäiskoulu, liikuntahalli, kirjasto palveluasumisyksikkö sekä terveyskeskus. Alueella sijainnut jäähalli on ajautunut konkurssiin.



Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen lukumäärä Karstulassa oli vuonna 2022 1258 kpl, josta palvelutyöpaikkojen osuus oli suurin (51,6 %). Suunnittelualueen palvelut työllistävät suoraan ja välillisesti kymmeniä ihmisiä. Karstulan kaupalliset palvelut keskittyvät suunnittelualueen läheisyyteen Karstulan keskusta-alueelle, missä toimii mm. päivittäistavaramyymälöitä, erikoisliikkeitä ja ravintoloita.

2.1.2.4 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä Koulutiehen (yt 16862) ja pohjoisessa Jyväskylätiehen (kt 58).

Koulutien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 2379 ajoneuvoa, raskaan liikenteen osuuden ollessa 106 ajoneuvoa (Väylävirasto 2022). Koulutiellä on 40 km/h alueellinen nopeusrajoitus ja siltä on seitsemän liittymää suunnittelualueelle.

Jyväskyläntiellä vastaavat liikennemäärät ovat 2014 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 167 ajoneuvoa. Jyväskyläntiellä nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h ja siltä erkanee kolme liittymää suunnittelualueelle, joista itäisin liittymä on koulun alueen huoltoliikennettä varten.

Jyväskyläntien kahden läntisemmän suunnittelualueelle johtavan liittymien liikennevirta koostuu palvelutalon ja terveyskeskuksen työpaikkaliikenteestä, joiden liikennetuotos (saapuva ja lähtevä) on n. 22 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennen kaavoitustyön aloittamista liittymien kautta kulki myös toimintansa lakanneen jäähallin liikennettä sekä koulukuljetuksia (siirtyneet liikennöimään Koulutielle), jolloin ko. liittymien yhteisliikennemäärä on ollut arkisin n. 86 ajoneuvoa/vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus 8 ajoneuvoa/vrk. Jäähallin toimiessa ottelupäivinä liikennetuotos on ollut n. 184 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus 5 ajoneuvoa/vrk.

Suunnittelualueutta rajaavien Koulutien ja Jyväskyläntien varsilla on korotetut kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualueen läpi kulkee kevyttä liikennettä.



Kuva 9. Koulutien liittymä terveyskeskuksen, palvelutalon ja asuinrakennuksen alueelle. © Plandea



Kuva 10. Jyväskyläntien liittymä, josta kulku jäähallille palvelutaloon. © Plandea



Kuva 11. Kevyen liikenteen reitti Kõlsänpuron itäpuolella.



2.1.2.5 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueella maata omistavat Karstulan kunta ja yksityiset maanomistajat.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

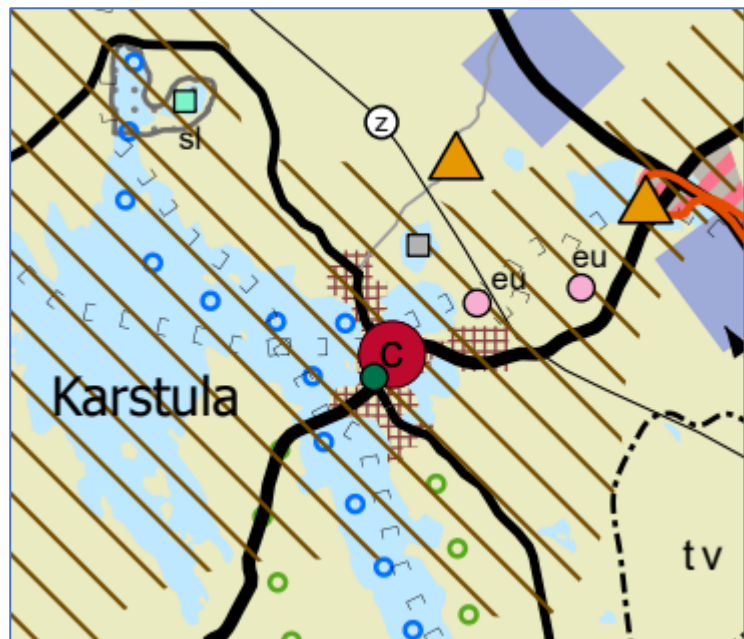
2.3.1 Maakuntakaava

Karstula kuuluu Keski-Suomen maakuntaan, missä on voimassa 1.12.2017 hyväksytty Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava. Tarkistettu maakuntakaava on korvannut Keski-Suomen maakuntakaavan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavan Jämsän Länkipohjan alueella.

Keski-Suomen liitto on laatinut maakuntakaava 2040, joka on kuulutettu voimaan 19.3.2024 Keski-suomalaisessa ja Keski-Suomen liiton verkkosivuilla. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa, liikennettä sekä on tarkasteltu hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 kumoaa tai muuttaa osin voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Maakuntakaava 2040:n merkintöjä ei ole suunnittelualueen läheisyydessä.

Suunnittelussa huomioitavia Keski-Suomen maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Keskustatoimintojen alue (c punainen ympyrä)
- Kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoviivarasteri)



Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

C Keskustatoimintojen alue  Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

2.3.2 Yleiskaava

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

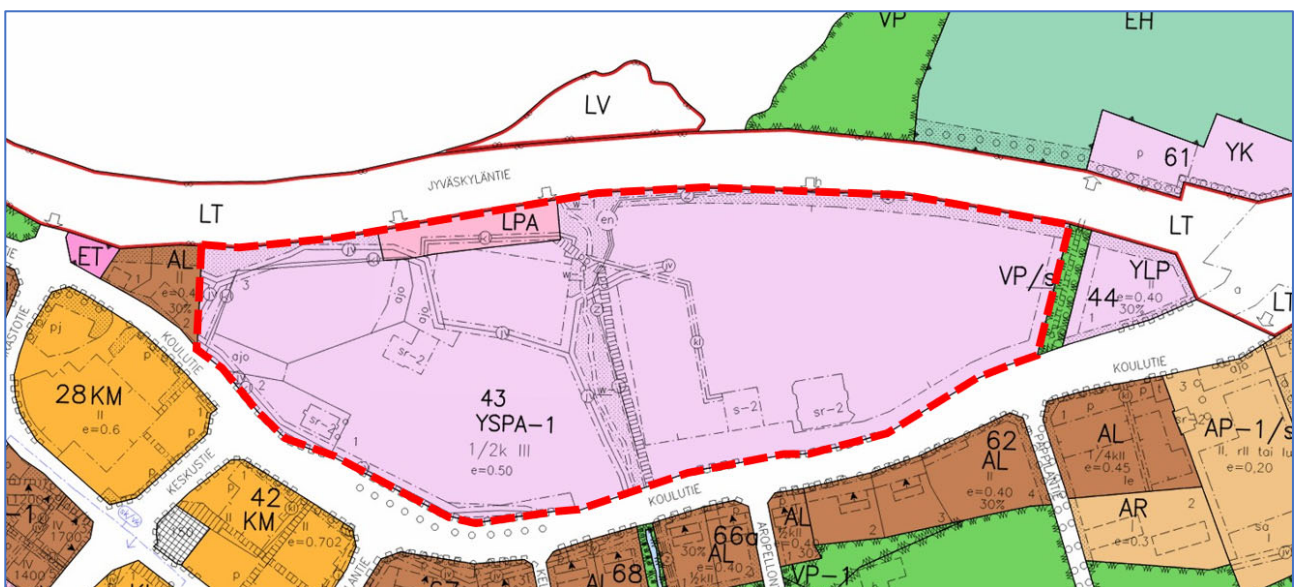
MRL 54.4 § mukaisesti, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.



2.3.3 Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa Karstulan kunnanhallituksen 5.6.2023 § 134 hyväksymä Karstulan koulukorttelin asemakaavamuutos ja Karstulan kunnanvaltuuston 10.4.2019 § 22 hyväksymä Kirkonkylän asemakaavan ajantasaistaminen.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialueena (YSPA-1), joka muodostuu kolmesta ohjeellisesta tontista. Lisäksi alueen pohjoisosassa on autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueelle on osoitettu neljä suojeltua rakennusta (sr-2), joista Karstulan lukio on purettu. Autopaikkojen korttelialueelta koulualueelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), joka jatkuu Kölsänpuron vartta Koulutielle ohjeellisena yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp). Kölsänpuro on osoitettu vesialueeksi varattuna alueen osana (w-1).



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 melutason ohjearvot 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, Kölsänpuron varren aluetta kehitetään viherympäristönä.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen läpi voidaan järjestää viereisten korttelialueiden liikenne.

Kuva 13. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus punaisella katkoviivalla.

2.3.4 Rakennusjärjestys

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



2.3.5 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Karstulan Kirkonkylän alueelle laadittua numeerista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000. Kaavatyötä varten pohjakarttaa päivitetään mahdollisesti Karstulan kunnan omana mittaustyönä. Alueen pohjakartta on pääosin ajan tasalla.

2.3.6 Rakennuskiellot, suojelualueet ja -kohteet

Kaavamuutosalueella on kolme asemakaavassa suojelukohteiksi osoitettua rakennusta. (Kohteiden tarkempi kuvaus kohdassa 2.1.2.1)

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 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: <ul style="list-style-type: none">○ Karstulan kunnan eri hallintokunnat○ Keski-Suomen ELY-keskus○ Keski-Suomen museo○ Keski-Suomen liitto○ Keski-Suomen pelastuslaitos○ Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveysvalvonta
γ	muut osalliset <ul style="list-style-type: none">○ Karstulan Lämpöverkko Oy○ Puulaakson Energia Oy○ Sammakkokangas Oy○ Elenia Verkko Oy○ Karstulan Yrittäjät ry

3.1.2 Vireilletulo

Kaava kuulutettu vireille 13.6.2024.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin (MRL 63 §) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.6.-28.6.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausunta (tiivistelmät alla), mutta mielipiteitä ei jätetty. Lausunnot on huomioitu suunnittelussa.



Keski-Suomen museo, 18.6.2024

- Alueella on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista merkitystä Karstulan keskusta-alueen rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset ovat ajan tasaisia edellisten, varsin tuoreiden kaavahankkeiden myötä.
- Arkeologinen kulttuuriperinnön osalta kaava-alue ei ole arkeologisesti potentiaali, eikä kaava-alueelta tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä.
- Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Keski-Suomen liitto, 20.6.2024

- Keski-Suomen liitolla ei ole maakuntakaavasta johtuvaa huomautettavaa asemakaavamuutoksen OAS:sta.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos käsitellään kunnanhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään yleisesti nähtävillä (MRL 62 §) 30 päivän ajan. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kaavaehdotus käsitellään kunnanhallituksessa ja sen jälkeen kunnanvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen.

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole tarpeen järjestää vireilletulovaiheen MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi viranomaisille. Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, palo- ja ympäristöterveysviranomaisilta ja Keski-Suomen ELY – keskukselta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan sekä aluetta koskeviin tavoitteisiin ja suunnitelmiin.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVALUONNOS

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue muodostaa osan korttelia 43 ja on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lähes kokonaan yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialueena (YSPA-1), joka koostuu kolmesta ohjeellisesta tontista ja jonka tehokkuus on $e=0,50$ ja kerroskorkeus 1/2kIII.



YSPA-1: Yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa opetus-, kulttuuri-, urheilu-, ja virkistystoimintaa, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevia rakennuksia ja ulkoalueita. Alueen rakentamisessa ja piha-alueiden sijoittamisessa huomioidaan, että VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot 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, Kölsänpuron varren aluetta kehitetään viherympäristönä.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3), jonka tehokkuus on $e=0,60$ ja kerroskorkeus III. Jyväskylätien varteen on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin/-tornin (mp10), jonka enimmäiskorkeus saa olla 10 metriä, huomioiden että mainospyloni/-torni ei kuitenkaan saa olla korkeampi kuin sen etäisyys yleisen tiealueen rajaan.

TY-3: Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuus- ja tuotantotoimintaa, logistisia toimintoja, rakennuksiin sijoitettua varastointia, kokous- ja seminaarituloja ja näitä palvelevia kahvio- ja sosiaalityötiloja sekä toimisto- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus on enintään 20 % kerrosalasta.

Ajoyhteydet on osoitettu olemassa olevien liittymien kautta. Kölsänpuron varren kevyen liikenteen väylä on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp), joka on osoitettu jatkumaan ohjeellisesti YSPA-1 ja TY-3 kortteleiden rajalla Jyväskylätien huolto-liikenneliittymää kohti.

Kölsänpuro on osoitettu pääosin vesialueeksi varattuna alueen osana (w-1) sekä puron varren ympäristö istutettavana alueen osana. TY-3 korttelialueella uoma on kuitenkin osoitettu osittain ohjeellisena vesialueeksi varattuna alueen osana, joka voidaan myös putkittaa (w-2) ja jonka muutoksiin on haettava tarvittavat viranomaisluvut. Putkituksessa tulee kaavamääräysten mukaisesti varmistaa, ettei virtaama esty tai heikkene ja aiheuta padotusta tai tulvimista.

Koulutien varrelle on osoitettu liittymäkieltoalueet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sekä maanalaiset viemäri-, kaukolämpö- ja sähkölinjat on osoitettu omin merkinnöin maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana (jv, kl ja z).

Opettajien asuntola, rantatien koulu sekä kirjasto on osoitettu suojeltavina rakennuksina (sr-2).

Yleismääräyksiä on annettu:

- Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella (MRL 78.1 §)
- Tällä kaava-alueella pieniä välttämättömiä rakennelmia, kuten jätekatoksia, puistomuuntamoja jne. on mahdollista sijoittaa myös paikoitukseen varatulle tai istutettavalle alueelle, mikäli sijoitus on perusteltavissa tontin käytettävyyden ja toiminnallisuuden kannalta esim. ahtailla tonteilla tai korttelialueilla.
- Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä.



- Täydentävän uudisrakentamisen on kattokaltevuudeltaan, rakentamistavaltaan, mittasuhteiltaan ja väreiltään sopeuduttava ympäröivään rakennuskantaan. Uusille rakentamisalueille tulee rakennukset toteuttaa sopivina ryhminä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Mainokset sijoitetaan taajamakuvaan sopivalla tavalla. Mainokset suositellaan ensisijaisesti sijoitettaviksi rakennusten yhteyteen tai välittömään läheisyyteen.
- Korttelialueet on suojattava katu- tai maantieliikennemelulähteen puoleisilta osiltaan rakennuksilla, istutuksilla tai muulla melua estävällä rakenteella siten, että kullekin tontille muodostuu riittävän suuri oleskeluun soveltuva ulkoalue, jolla VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot täyttyvät. Pääkatuihin ja maantiehen rajoittuvilla kiinteistöillä huolehditaan, että rakennusten liikennemelulähteen puoleisten rakenteiden ääneneristys mitoitetaan siten, että VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot sisätiloissa täyttyvät. Määräys koskee uudisrakennus- ja uudisrakentamiseen verrattavaa korjaustyötä. Kustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tontin omistaja.
- Hulevedet johdetaan ja käsitellään vesiensuojelunäkökohtat ja rankkasadetilanteet huomioiden.
- Autopaikkasuositus:
Kiinteistöjen autopaikat järjestetään tonttikohtaisesti tai lähiympäristön katualueilla. Paikoitusalueet erotetaan leikki- ja oleskelualueista istutuksin.

Autopaikkojen suositusmitoitus:

-- Asuinkerrostalot: 1 AP/ 80 k-m²

-- Asuinpienitalot: 1 AP/ asunto. Lisäksi suositeltavaa varata muutamia vieraspaikkoja.

-- Liikehuoneistot:

Päivittäistavarakauppa: 1 AP/ 50 k-m²

Paljon tilaa vaativa kauppa: 1 AP/ 100 k-m²

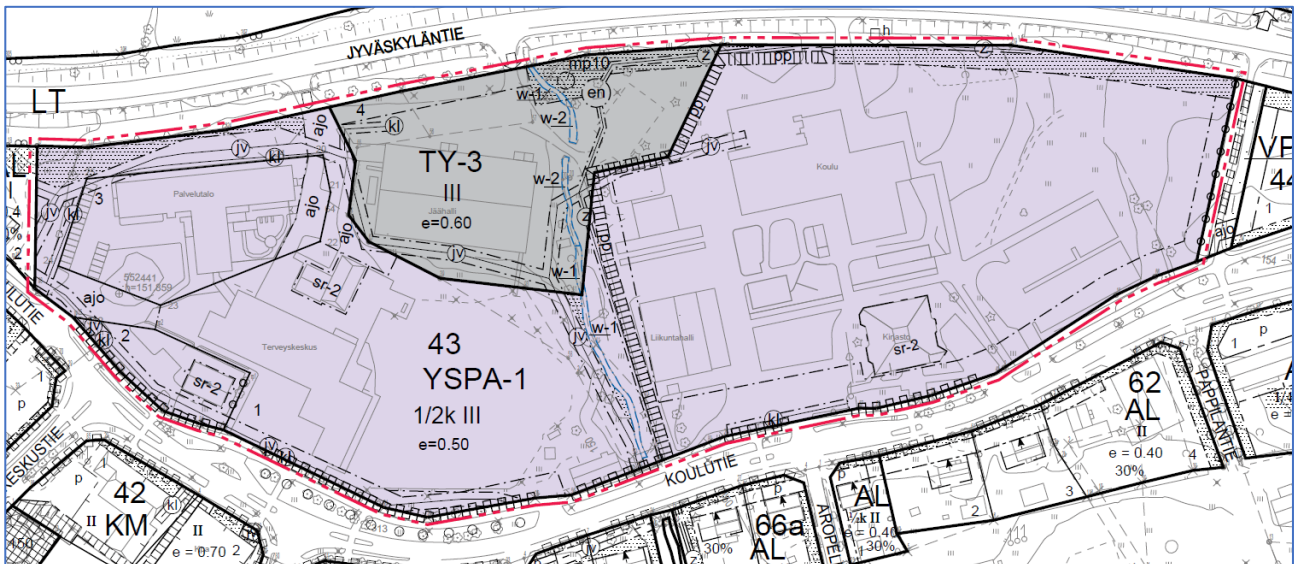
Muu vähittäiskauppa: 1 AP/ 80 k-m²

-- Toimistot: 1 AP / 80 k-m²

-- Majoitusliikkeet: 1 AP/ 2 majoitushuonetta kohden.

-- Ravintolat: 1 AP/ 10 istuinpaikkaa kohden.

-- Teollisuustilat: 1 AP/ 150 k-m²



Kuva 14. Luonnos 27.9.2024



4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 7 ha. Mitoitustiedot on tarkemmin esitetty TYVI-lomakkeella, joka on **liitteenä 1**.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Kerroskorkeus	Pinta-ala (m ²)	Kokonaisrakennusoikeus (k-m ²)
43	1	YSPA-1	1/2k III	53764	26882
43	2	YSPA-1	1/2k III	1648	824
43	3	YSPA-1	1/2k III	4994	2497
43	4	TY-3	III	10521	6313
			Yhteensä	70928	

4.3 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten tällä asemakaavalla on huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa oleviin liikenneverkkoihin ja mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan uudelleenkäytön, vähentäen uudisrakennustarvetta. Ratkaisu on taloudellinen ja yhdyskuntarakenteellisesti toimiva.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 - Sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, jossa infra on hyvin käytettävissä.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia asumisen tarpeisiin. Uudet teollisuustontit voivat vaikuttaa myönteisesti palveluiden saatavuuteen.
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
 - Toiminta sujuvien liikenneyhteyksien (ml. kevyt liikenne) lähellä toteuttaa kestävän kehityksen näkökulmaa. Energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen.
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - Asemakaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia elinympäristöihin.
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 - Kaavaratkaisu voi vaikuttaa myönteisesti elinkeinoelämään.
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
 - Asemakaavan mahdollistamat toiminnot eivät aiheuta ympäristöhaittoja.
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
 - Tällä kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennetun ympäristön, kaupunkikuvan tai luonnonarvojen vaalimiseen.
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;
 - Kaavamuutos ei olennaisesti vähennä virkistykseen soveltuvia alueita.

Kaava ei aiheuta alueen maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille haittaa.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnitteluympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Arvioinnissa verrataan nykytilaa ja kaavassa suunniteltua tilannetta. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
 - *Kaavamuutoksella osa alueesta varataan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3), jonka alueelle mahdollistetaan vähäinen rakennusoikeuden nosto. Kaavamuutos ja sen mahdollistama toiminta voidaan kokea kielteisenä muutoksena. Alue sijoittuu kuitenkin jo nykyisellään rakentuneelle alueelle ja voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus (YSPA-1) on ollut jo entuudestaan varsin salliva. Lisäksi mahdollinen uudisrakentaminen tulee määräysten mukaisesti sopeuttaa ympäristöönsä, joten kaavamuutoksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ihmisten elinoloihin. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös uusien työpaikkojen syntyminen alueelle, vaikuttaen myönteisesti ihmisten elinoloihin.*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
 - *Kaavassa on annettu hulevesien käsittelyä koskeva yleismääräys. Yleismääräyksellä turvataan hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa.*
 - *Kölsänpuro on osoitettu TY-3 korttelialueella noin 50 metrin matkalta ohjeellisena vesialueeksi varattuna alueen osana, joka voidaan myös putkittaa (w-2). Mahdollisista uoman osittaisista muutostöistä ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia hulevesien hallintaan, vesien tilaan tai vesiekosysteemiin, kun suunnittelussa huomioidaan kaavamääräyksen mukaisesti riittävä mitoitus patoutumis- ja tulvimisvaikutusten estämiseksi. Mahdolliset vähäiset samentumisvaikutukset ovat väliaikaisia, kohdentuen rakentamisaikaan. Kaavamääräyksen mukaisesti vesialueen muutoksiin on haettava tarvittavat luvat. Vesilain 3. luvun 2. §:n mukaisesti "Vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää".*
 - *Alue on liitetty kunnan viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny.*
 - *Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.*
 - *Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen rakennuskannan uudiskäytön, jolla voidaan vähentää uudisrakentamisesta syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.*
 - *Maaperään kohdistuvat muutokset ovat rakennusaikaisia ja paikallisia.*
 - *Rakennusaikainen pölyäminen voi aiheuttaa hetkellisesti ilman laadun heikentymistä.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin ovat vähäisiä. Alueella ei ole tiedossa uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - *Kaava tehostaa teknisten verkostojen käyttöastetta.*
 - *Kaavaratkaisun mahdollistaman teollisuustoiminnan liikennevirta koostuu arvion mukaan työpaikkaliikenteestä sekä logistiikasta. Kaavaratkaisun arvioidaan lisäävän yhteisliikennemääriä Jyväskylätien läntisimmissä liittymissä n. 116 ajoneuvolla vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä), josta raskaan liikenteen osuus on n. 8 ajoneuvoa/vrk. Alueen muu liikenne huomioiden liittymien yhteisliikennemäärät olisivat arviolta 138 ajoneuvoa vuorokaudessa.*



Aiempiin jäähallin ja koulukuljetukset huomioiviin liikennemääriin (86 ajoneuvoa/vrk) suhteutettuna muutos kokonaisliikennemääriin on vähäinen eikä kaavamuutos lisää merkittävästi alueen liikennemääriä tai vaikuta liikenteen turvallisuuteen tai sujuvuuteen. (Finn-Savotta Oy, Ympäristöministeriö; Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa)

- *Kevyen liikenteen yhtenäinen reitistö alueella säilyy katkeamattomana.*
 - *Kaavamuutoksella poistettu autopaikkojen korttelialue Jyväskylätien varrella on palvellut suurelta osin entisen jäähallin toimintoja sekä sittemmin toisaalle siirrettyjä koulukuljetuksia. Alueen nykyisten toimintojen paikoitusalueet sijoittuvat toimintojen läheisyyteen, joten yleiselle paikoitusalueelle ei ole nähty tarvetta. Asemakaavamuutos ei vaikuta kielteisesti alueen paikoituksen mahdollistamiseen.*
 - *Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen käyttötarkoituksen muutos yhdyskuntarakenteen sisällä, joten merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ei synny.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- *Asemakaavan muutos mahdollistaa käyttötarkoituksen muuttumisen sekä vähäisen rakennusoikeuden noston Jyväskylätien varressa TY-3 korttelialueella. Mahdollinen uudisrakentaminen sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jonka sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan on huomioitu yleismääräyksin.*
 - *Voimassa olevassa asemakaavassa suojelluksi rakennukseksi osoitettu Karstulan lukio on purettu vuonna 2021, joten suojelumerkintä on poistettu tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia suojeltujen rakennusten arvoon tai niiden säilymiseen.*
 - *Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua.*
 - *Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.*

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnyt ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kokkolassa 27.9.2024

Lotta Märsylä
Kaavoitusinsinööri

Ville Vihanta
Kaavan laatija, YKS 691



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Karstula	Täyttämispvm	30.9.2024
Kaavan nimi	KARSTULAN AREENAN ASEMAKAAVAMUUTOS		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0928	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0928

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	7,0928	100,00	36516	0,51	0,0000	2139
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	6,0406	85,2	30203	0,50	-0,8348	-4174
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,0522	14,8	6313	0,60	1,0521	6313
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2173	0
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0928	100,00	36516	0,51	0,0000	2139
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	6,0406	85,2	30203	0,50	-0,8348	-4174
YSPA-1	6,0406	0,0	30203	0,50	-0,8348	-4174
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,0522	14,8	6313	0,60	1,0521	6313
TY-3	1,0522	100,0	6313	0,60	1,0521	6313
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2173	0
LPA	0,0000	0,0	0		-0,2173	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



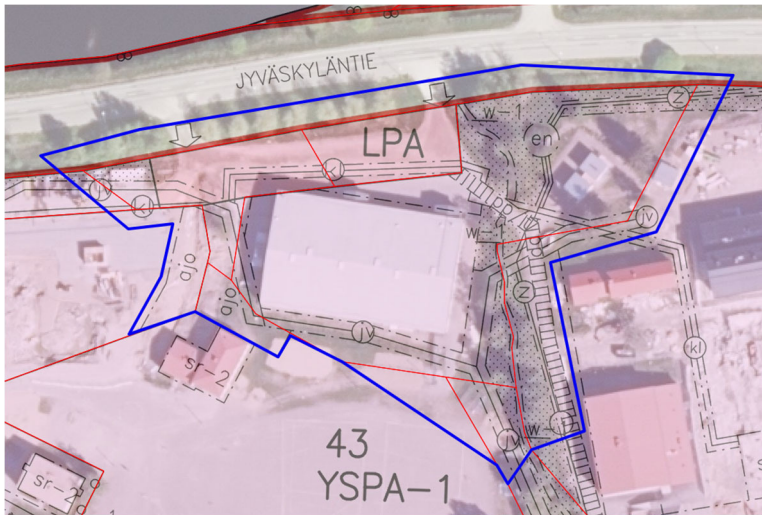
KARSTULAN KUNTA

Karstula Areenan asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS)

29.5.2024, aluerajaus ja aikataulu päivitetty
27.9.2024

**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.....	10
11	YHTEYSTIEDOT.....	11

Kuva 1. Kannessa yleispiirteinen rajaus kaavamuutosalueesta.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Karstulan ydinkeskustan koulukorttelissa. Asemakaavan muutosalue kohdistuu osaan korttelista 43, joka on YSPA-1 ja LPA 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. Alustavasti kaavamuutosalue on n. 7 ha ja se voi myös muuttua kaavaprosessin aikana.

Asemakaavan muutostarpeet kohdistuvat pääasiallisesti 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 osalta ja jotta asemakaavan muutos saadaan yhteensovitetuksi voimassa olevan kaavan merkintöihin teknisen piirron osalta.

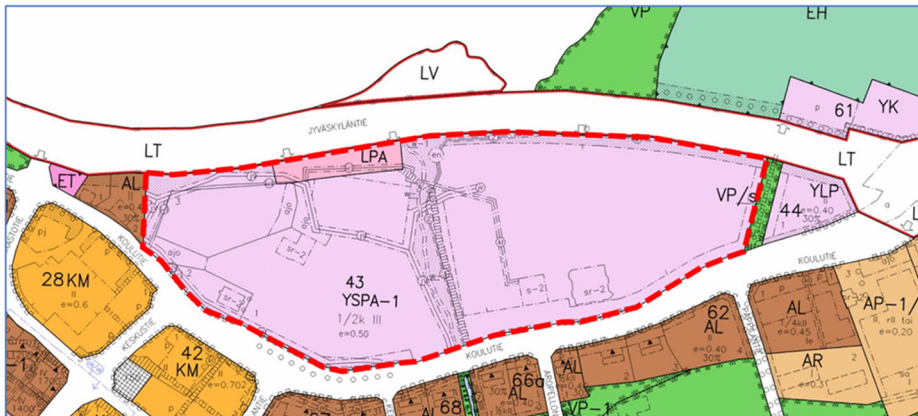


Kuva 2. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle punaisella ympyrällä.

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 häiritäisi korttelin 43 muiden toimijoiden toimintamahdollisuuksia (opetus, terveyspalvelut jne.).



Kuvassa 3. on alustava asemakaavan muutosalue punaisella katkoviivaraajauksella. Kaavamuutosalueelle sijoittuu 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 ajoyhteysien 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 jäsentyä nykyiseen verraten eri tavoin.

- Kevytyväylästä toimivuuteen ja turvalliseen liikkumiseen kaavamuutosalueella
- Kaava-aineistojen valmistelu voi tuoda esille uusia muutostarpeita.

Maankäyttösopimuksen laadintatarve

- Asemakaavamuutos voi edellyttää maankäyttösopimuksen laadintaan 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.

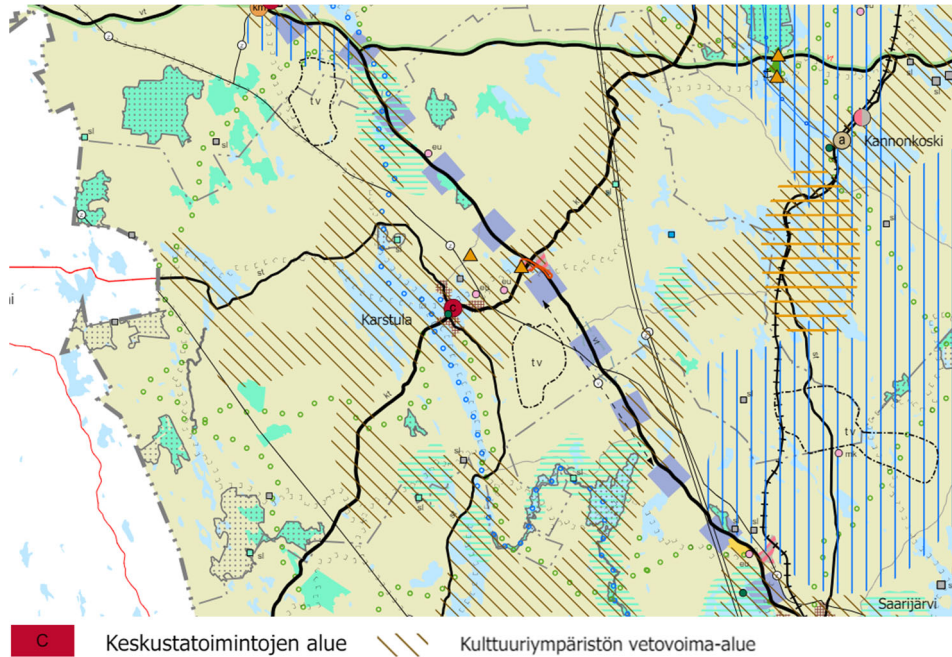
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Erityistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien 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 Läntipohjan alueella.

Keski-Suomen liitto on laatinut maakuntakaavaa 2040, joka on kuulutettu voimaan Keski-suomalaisessa 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

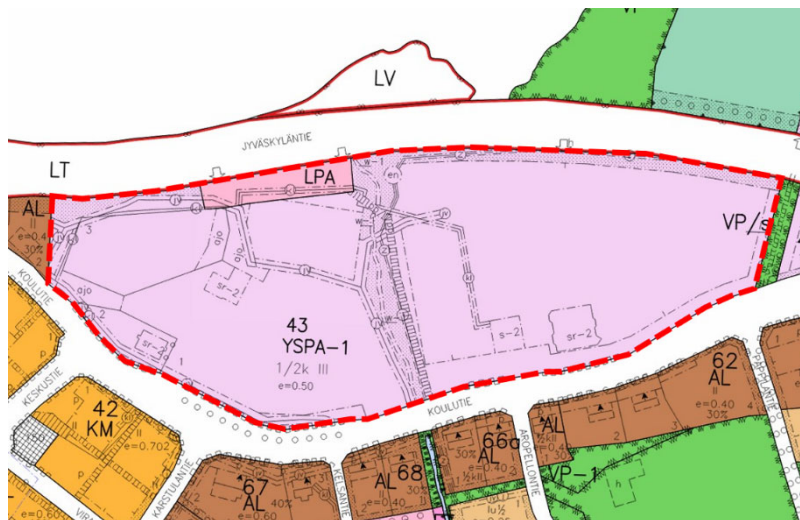
Keski-Suomen maakuntakaavassa kaavamuutosalue on esitetty C-alueena eli keskus-toimintojen alueena sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueena. Maakuntakaava 2040:n merkintöjä ei ole suunnittelualan läheisyydessä. Lisätietoja maakuntakaavoituksesta: www.keskisuomi.fi/maakuntakaavoitus.

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.

YSPA-1

Yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa opetus-, kulttuuri-, urheilu-, ja virkistystoimintaa, sosiaalityötä 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-alerajaus 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 nähtäville asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaluonnos on nähtävillä **30 päivän ajan**
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteensä kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan kuluessa
- Tarvittaessa maankäyttösopimus voidaan laatia kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen jälkeen.

Kaavaehdotus

- Kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaehdotus on nähtävillä **30 päivän ajan**
- Vierasmaakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan kaavan nähtäville 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 – marraskuu 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 maankäyttösopimusta koskevat neuvottelut ja laaditaan maankäyttösopimus
- Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen kaavaehdotukseksi

KAVAEHDOTUS

joulukuu 2024 - tammikuu 2025

- 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 maankäyttösopimuksen tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn

HYVÄKSYMISKÄSITTELY

helmikuu - maaliskuu 2025

- Hallituskäsittely
- Kunnanvaltuuston kaava-aineiston hyväksymistä koskeva päätös (hyväksyy tai ei hyväksy)
- Kunnanvaltuuston maankäyttösopimuksen 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

Plandea Oy

Kaavoitusinsinööri, YKS 691, Ville Vihanta
p. 050 590 6214
ville.vihanta@plandea.fi

Kaavoitusinsinööri Lotta Märsylä
p. 050 576 4555
lotta.marsyla@plandea.fi

OAS päivitetty: 29.5.2024, 27.9.2024