



Karstulan kunta
Karstulan Areenan asemakaavamuutos

Kaavaselostus 17.6.2025



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	6
2.2	Maanomistus	10
2.3	Suunnittelutilanne	10
2.3.1	Maakuntakaava	10
2.3.2	Yleiskaava	12
2.3.3	Asemakaava.....	12
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	13
2.3.5	Pohjakartta	13
2.3.6	Rakennuskiellot, suojelutalueet ja -kohteet	13
2.3.7	Suunnitelmat ja selvitykset.....	13
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.1.1	Osalliset	15
3.1.2	Vireilletulo	16
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	16
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	18
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	19
4	Asemakaavan kuvaus	19
4.1	Kaavaluonnos	19
4.2	Kaavaehdotus	21
4.3	Mitoitus	22
4.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	22
4.5	Kaavan vaikutukset.....	24
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5	Asemakaavan toteutus.....	28

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3	Luontoselvitys, 2015
LIITE 4	Lausunto Kõlsänpuron luontoarvoista ja merkityksestä ekologisenä käytävänä, 2025
LIITE 5	Suunnitelma – Puron osittainen putkitus ja kevyen liikenteen väylä, 2025
LIITE 6	Rakennustapaohje, 2019
LIITE 7	Valmisteluvaiheen vastineet



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 17.6.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Karstulan Areenan asemakaavamuutos	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 27.9.2024 Ehdotusvaihe 17.6.2025	
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 Seela Ihanainen +358 40 514 4859 seela.ihanainen@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
Kaavaproessin vaiheet:	- 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. - Kaavaluonnosaineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 31.10.-2.12.2024 kunnanviraston teknisessä palvelukeskuksessa sekä kunnan internetsivuilla.	

-----Päivittyä prosessin edetessä-----

- Ehdotusvaiheen kuuleminen
- Kaavan hyväksyminen



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 ympäristöhäiriöitä, joka estäisi tai häiritäisi korttelin 43 muiden toimijoiden toimintamahdollisuuksia (opetus, terveyspalvelut jne.). Tavoitteena on myös mahdollistaa Kõlsānpuron osittainen putkitus, jolla parannetaan alueen sekä nykyisen rakennuskannan käyttömahdollisuuksia putkituksen mahdollistaessa piha-alueen laajentumisen hallin itäpuolella.

Karstulan kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 3.6.2024 § 153 käynnistää asemakaavan muutoksen. Kaavaprosessia on edeltänyt Finn-Savotta Oy:n korttelin YSPA-1 ja LPA-aluetta koskeva poikkeamislupahakemus. Hakemuksen tultua vireille (25.3.2025) on siitä pyydetty lausunnot ELY-keskukselta ja kunnalta päätöksentekoa varten sekä asetettu hakemus yleisesti nähtäville. Poikkeamispäätöksestä jätettiin oikaisuvaatimus, joka käsiteltiin Pohjoisen Keski-Suomen ympäristölautakunnassa (27.08.2024 § 43), jossa poikkeamisen päätöstä hieman tarkennettiin koskemaan hallirakennusta ja sen välittömässä läheisyydessä olevaa parkkialuetta. Päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain (132/1999) 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), Kõlsānpuro, 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 Jyväskylāntiehen (kantatie 58) ja etelässä Koulutiehen (yhdystie 16862).

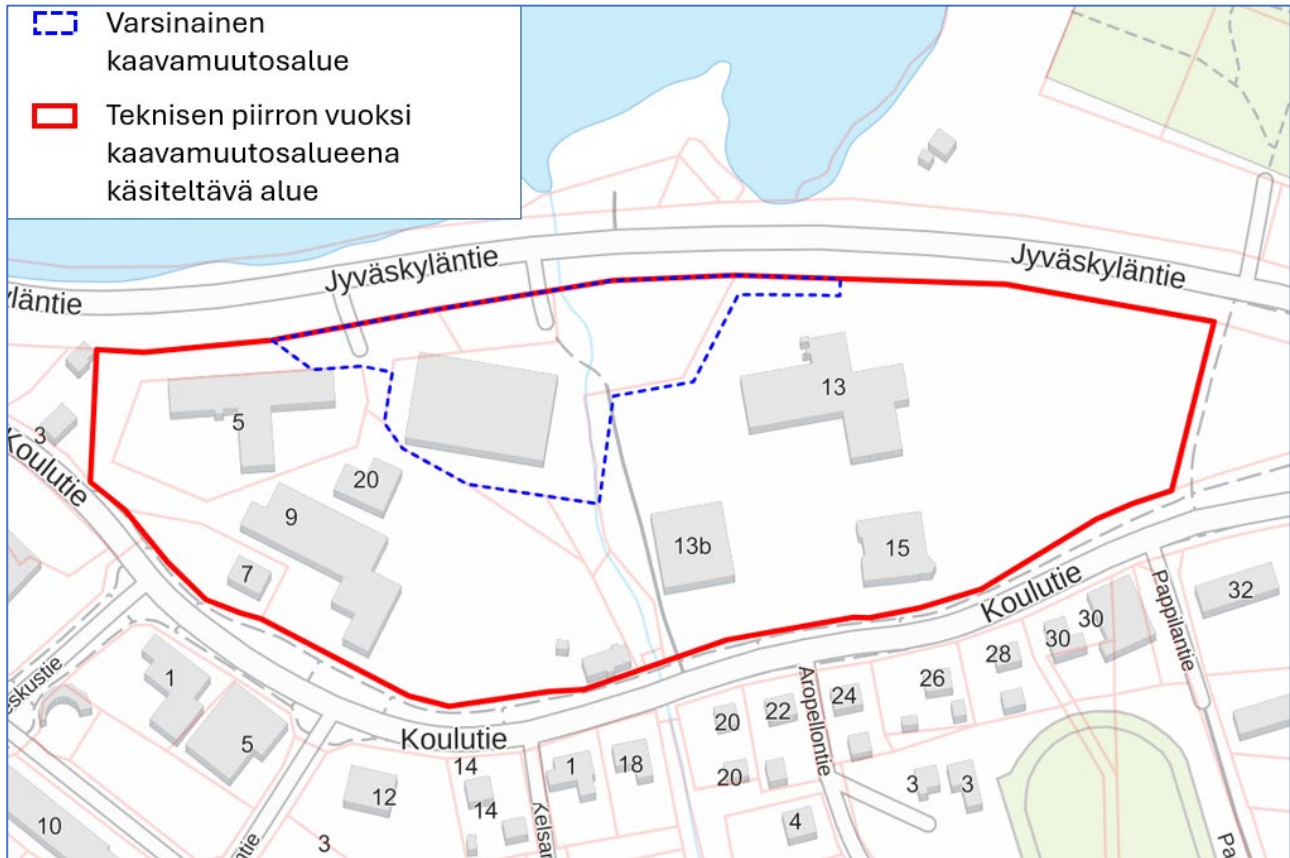
Asemakaavan muutostarpeet kohdistuvat pääasiassa jäähallin ympäristöön ja LPA-korttelialueelle (autopaikkojen korttelialue). Kaavamuutoksen tekninen piirto edellyttää tarkastelemaan aluetta kuitenkin laajemmin esim. kevytvyölyvarausten ja ajoyhteysmerkintöjen osalta ja jotta asemakaavan muutos saadaan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



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti © MML



Kaavan välitöntä vaikutusaluetta on Karstulan kirkonkylän asemakaavan korttelin 43 lähiympäristö. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja tarkempi rajausta kuvassa 2, jossa esitetty varsinainen muutosalue, jolle muutokset kohdistuvat sekä teknisen piirron takia kaavamuutokseen sisällytetty alue.



Kuva 2. Suunnittelualan ja varsinaisen muutosalueen rajausta. © MML

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Osana Karstulan kirkonkylän asemakaavan ajantasaistamista on laadittu myös suunnittelualan käsittävä luontoselvitys vuonna 2015 Tmi Pohjanmaan luontotieto toimesta (liite 3) sekä selvitys Kōlsānpuron luontoarvoista ja merkityksestä ekologisenä käytävänä vuonna 2025 Envineer Oy:n toimesta (liite 4).



Kuva 3. Ortokuva suunnittelualueelta.



Suunnittelualueen läpi, sen keskiosassa kulkee Päällin ja Mustalammen välinen Kölsänpuro (alaosa), jota reunustavaa puustoista vyöhykettä ja alueen itäosassa olevaa puustoa lukuun ottamatta suunnittelualue on rakentunutta aluetta.

Kölsänpuron purouoma on pääsääntöisesti matala – alaosiltaan (suunnittelualue) keskimäärin 5–25 cm syvä, suvantoisilla latvaosilla paikka paikoin syvimmillään noin 40 cm. Puro on myös melko kapea. Uoman pohjamateriaali on suurimmaksi osaksi hiesua tai hiekkamoreenia. Suunnittelualueen ulkopuolella keski- ja yläosan hidasvirtaisilla ja seisovilla osuuksilla pohjamateriaali on liettynyt, ja karkea hiekkaisuus peittyy pehmeämmällä aineksella. Purossa ei ole juurikaan kookkaampia kiviä. Puron ekologista arvoa vähentävät nykytilassaan erityisesti uoman yleinen mataluus sekä suhteellisen vähäisten virta-alueiden keskittyminen ainoastaan puron alaosille ja tästä johtuva keski- ja yläosien liettyneisyys seisovan veden elinympäristöolosuhteita vastaten.

Kölsänpuro on luonnontilaltaan muuttunut purouoma. Uomassa ei ole kesäveden korkeuden aikana rumpuputkien aiheuttamia nousuesteitä mutta puro ei nykyisellään tarjoa mataluutensa ja pohjanlaatunsa takia juurikaan virtavesilajistolle ominaisia, sopivia elinympäristöjä.

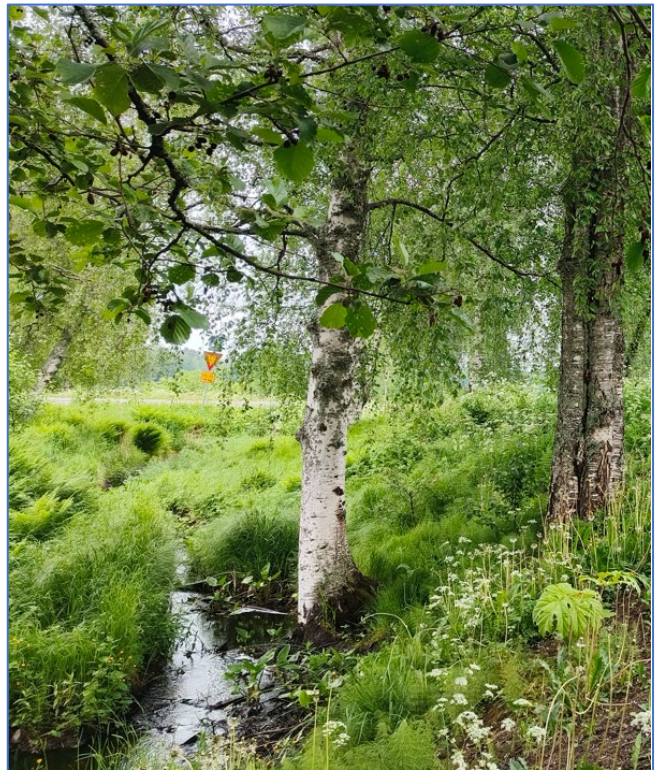
Puron muista ominaisuuksista kuten vähävetisyydestä ja pohjarakenteesta johtuen on luultavinta, että esteettömän kulun olemassaolo voi hyödyttää korkeintaan kevättulvien aikana yleisesti vastaavissa maastokohdissa tapahtuvaa kutuvaellusta etenkin särkikalojen, ahvenen ja hauen kohdalla. Ei kuitenkaan ole tiedossa, hyödyntävätkö kalat Kölsänpuroa kevätaikaan kutualueille haikutuessaan.



Kuva 4. Areenan ja yhtenäiskoulun välistä puustoa.



Kuva 5. Kölsänpuron pohjoisosan vartta uoman itäpuolelta kohti kantatietä kuvattuna.



Kuva 6. Kölsänpuron uoma puron ylittävältä sillalta kohti kantatietä.



Puron alaosilla virta-alueiden kivillä esiintyy jonkin verran purosammalta. Maastokäynnin aikana tarkastellut muutamat pohjakivet osoittivat, että ainakin vesiperhosten ja päiväkorentojen toukkia esiintyy puron alimpien osien virta-alueilla. Kaloista ei Kösänpurolla tehty havaintoja.

Kösänpuron rannat ovat kauttaaltaan lehtomaisen rantakasvillisuuden peittämiä. Pääpuulajina erottuu tuomi, joukossa on lisäksi tervaleppää ja yksittäisiä koivuja, raitoja sekä pihlajia. Lisäksi suunnittelualueella, Kösänpuron pohjoispäässä sijaitsee kaksi vanhaa tervaleppää, jotka on esitetty vuoden 2015 luontoselvityksessä huomionarvoisina vanhoina puina. Pensaskerrokseen kuuluu mm. taikinamarjaa ja kenttäkerroksesta löytyy esimerkiksi sudenmarjoja, saniaisia sekä mesiangervoa. Itse uomassa esiintyy puron alaosilla Päällinjärveen rajoittuen järvikaislaa, kortteita sekä suovehkaa. Rantakasvillisuuden luonnontilaisuuden arvoa heikentävät kuitenkin monet puronvarteen levinneet ja/tai ympäröivien asuinkiinteistöjen tonteilla esiintyvät vieraslajit (jättiputki, armenianjättiputki, kaukasianjättiputki, persianjättiputki, etelänruttojuuri, jättitatar).

Lintujen osalta Kösänpurolla ei ole tunnistettu olevan erityisiä luontoarvoja. Alueella voidaan vuoden 2015 selvitykseen perustuen tavata erittäin uhanalaista tervapääskyä. Tervapääsky pesii pääasiassa ihmisasutuksen yhteydessä rakennusten tarjoamissa katon alustan raoissa. Suunnittelualueella ei ole tehty havaintoja direktiivilajeista, eikä suunnittelualueella ole liito-oravalle tai viitasammakolle sopivaa elinympäristöä.

Suunnittelualueella ei ole muutoin tiedossa suunnittelussa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja (liite 3 ja 4, laji.fi). Laji.fi lajihavainnot tarkistettu: 12.6.2025 <http://tun.fi/HBF.106834?locale=fi>.

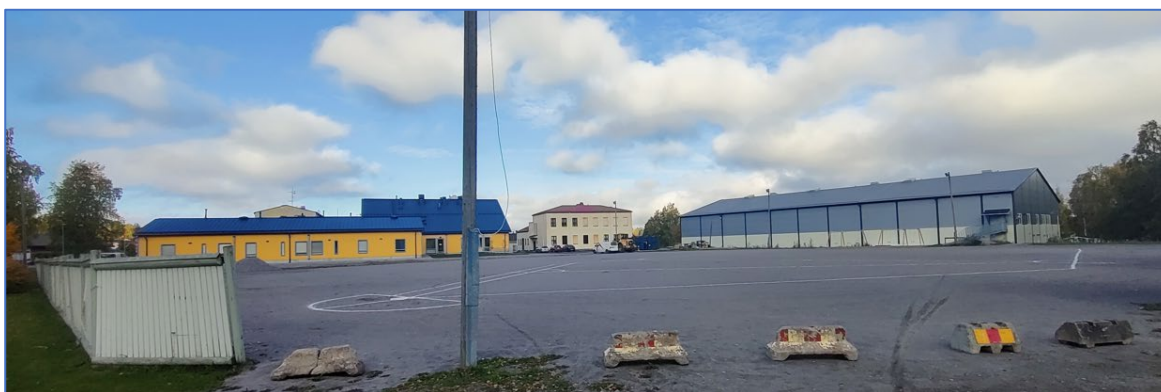
Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Ylin (SPA, FI0900135), joka sijoittuu lähimmillään noin 1,1 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta pohjoiseen. Suunnittelualueesta luoteeseen noin 3,1 km etäisyydellä sijaitsee yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA); Peltoniemen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

2.1.2 Rakennettu ympäristö

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

Koulutien eteläpuolella on asuin- ja liikerakennuksia.

Suunnittelualueen rakennuskantaa:



Kuva 7. Liikuntakenttä sekä jäähalli, rantatien koulu ja uusi terveyskeskus suunnittelualueen etelärajalta päin kuvattuna. © Plandea





Kuva 8. Palveluasumisyksikkö © Plandea



Kuva 9. 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.



Kuva 10. Näkymä RKY-alueen rajalta kohti suunnittelualueutta.



Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristökohdetta; Karstulan koulukeskus. Koulukeskuksen alue on taajamakuvalisesti 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 viime vuosina, 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 11. Asemakaavalla suojeltu rakennus rantatien koulu. © Plandea



Kuva 12. Asemakaavalla suojeltu rakennus opettajien asuntola. © Plandea



Kuva 13. 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. Alueelle sijoittuvan jäähallin toiminta on loppunut.

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 Virkistys

Alueelle sijoittuu sisävirikistyskohteista liikuntahalli sekä koulukeskuksen kenttä. Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa alueen pohjoispuolelle Jyväskylätien pohjoispuolelle on osoitettu venesatama.

2.1.2.5 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.

Jyväskylätien 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.

Suunnittelualueetta rajaavien Koulutien ja Jyväskylätien varsilla on korotetut kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualueen läpi Kolsänpuron itäpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä Koulutien ja Jyväskylätien välillä.





Kuva 14. Koulutien liittymä terveystakeskuksen, palvelutalon ja asuinrakennuksen alueelle. © Plandea



Kuva 15. Jyväskylätien liittymä, josta kulku jäähallille ja palvelutaloon. © Plandea



Kuva 16. Kevyen liikenteen reitti
Kölsänpuron itäpuolella.

2.1.2.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja alueella on hulevesiverkosto.

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 huomi-
oitavia Keski-Suomen
maakuntakaavan mer-
kintöjä ovat:

**Keskustatoimintojen
alue** (c punainen ym-
pyrä)

Merkinnällä osoite-
taan kaupunkitasoi-
sen tai seudullista
merkitystä omaavan
taajaman keskustatoi-
mintojen alue. Kes-
kustatoimintojen alu-
eella on asutuksen li-
säksi hallintoon, pal-
veluihin ja kauppaan
liittyviä toimintoja ja
Jyväskylässä myös
matkakeskus.



Kuva 17. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.



Suunnittelumääräys: Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvalisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kohdemerkinnällä osoitettu alue on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että muodostuu eheä, keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama (ruskea ruuturasteri)

Merkinnällä osoitetaan kehitettävä ja palvelut säilyttävä taajama.

Suunnittelumääräys: Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoviivarasteri)

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.



Koko maakuntaa koskevinä suunnittelumääräyksinä suunnittelualueetta koskee kulttuuriympäristöä koskevat suunnittelumääräykset, joiden mukaisesti yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

2.3.2 Yleiskaava

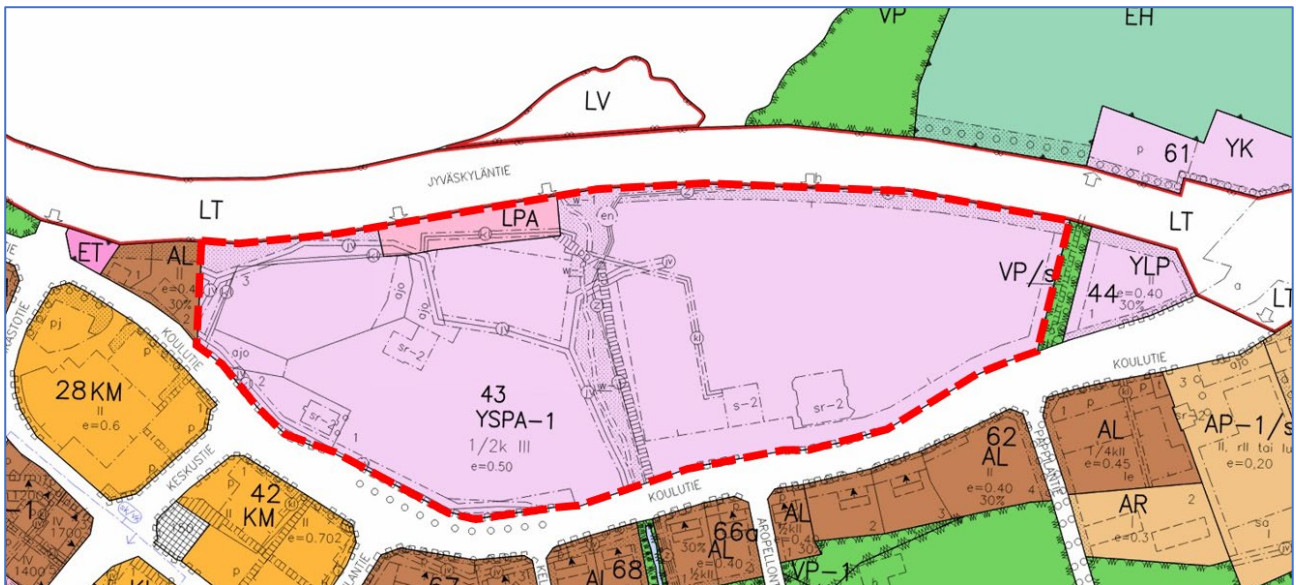
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Karstulan kirkonkylälle on laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava vuonna 1983.

AKL 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 ohjeellisenä 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, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevia rakennuksia ja ulkoalueita. Alueen rakentamisessa ja piha-alueiden sijoittamisessa huomioidaan, että VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjeavrot 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, Kõlsänpuron varren aluetta kehitetään viherympäristönä.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen läpi voidaan järjestää viereisten korttelialueiden liikenne.

Kuva 18. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta 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 mittauksena.

2.3.6 Rakennuskiellot, suojelualueet ja -kohteet

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

2.3.7 Suunnitelmat ja selvitykset

2.3.7.1 Suunnittelussa huomioitavat selvitykset ja suunnitelmat

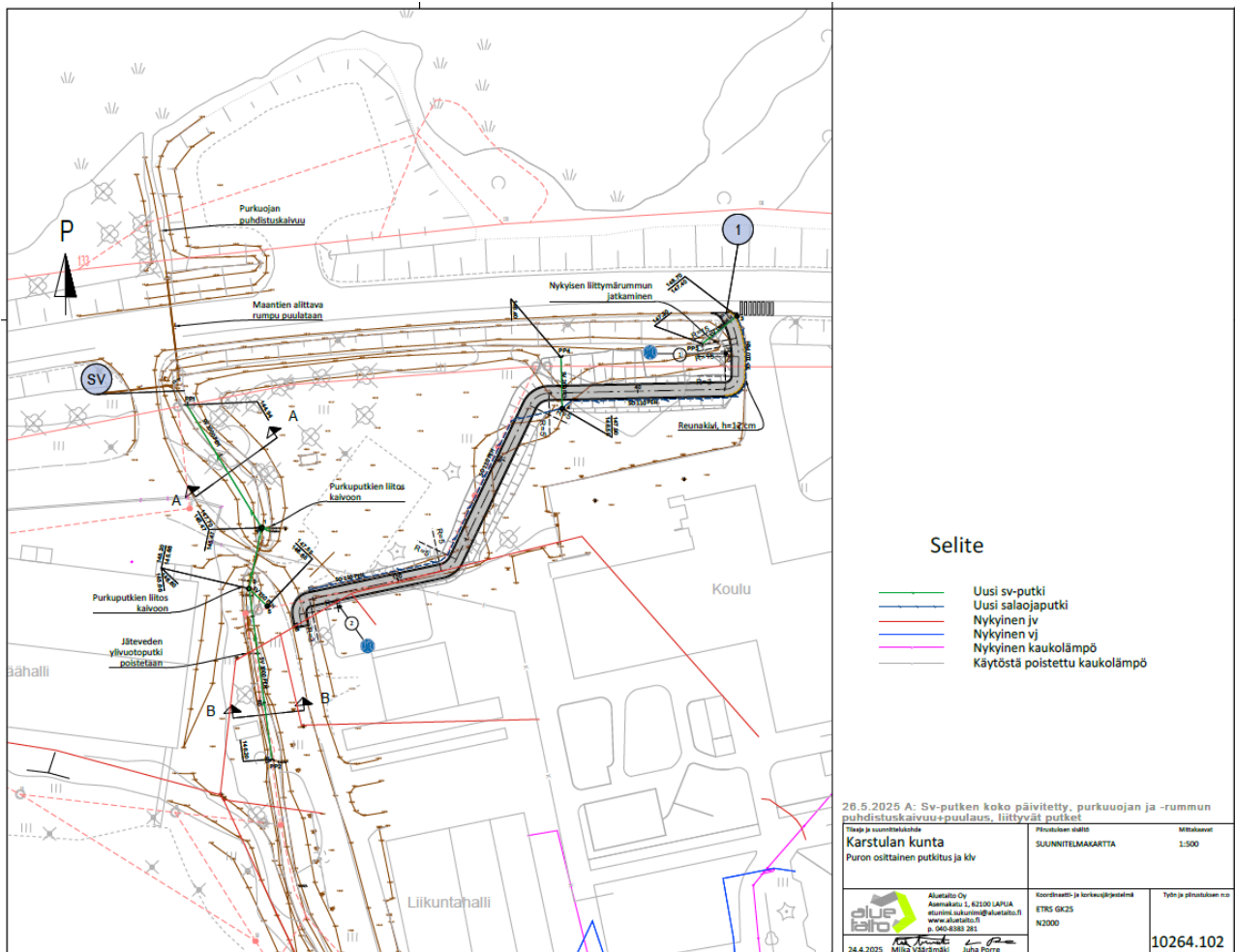
- Keski-Suomen maakuntakaava ja sen selvitysaineistot
 - Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016
- Voimassa olevat asemakaavat sekä selvitykset
 - Luontoselvitys (Pohjanmaan luontotieto, 2015)
 - Karstulan kirkonkylän kulttuuriympäristön kehittäminen, rakennetun ympäristön selvitys Karstulan keskustan asemakaavan ajantasaus- ja muutostyötä varten (Kristiina Kokko, 2014)
 - Rakennuskooste, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset 1960-luvulle saakka (arkk.tsto Anna-L. Nisu)
- Karstulan kirkonkylä, Keski-Suomen museon Modernin rakennusperinnön inventointihanke 2012 –2014, rakennusinventointiraportti (Aada Mustonen, 2014)
- Karstulan kirkonkylän rakennusperinnön inventointiaineisto (1987)
- Kunnan tiedot vesihuoltoverkostosta (viemäri ja puhdas vesi)
- Avoimen tiedon paikkatietoaineistot



2.3.7.2 Kaavoituksen aikana laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Puron osittainen putkitus ja kevyen liikenteen väylä, liite 5

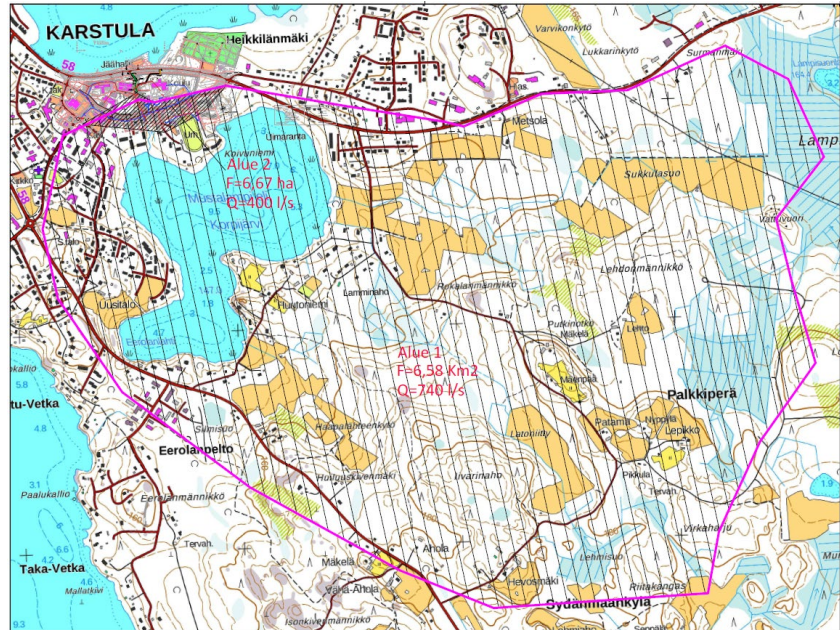
Aluetaito Oy laati keväällä 2025 puron osittaisesta putkituksesta sekä uudesta kevyen liikenteen väylästä alustavat suunnitelmat. Liitteessä 5 esitetyn lisäksi putkitus- ja kevyen liikenteen väylän suunnitelmiin sisältyy myös työseloste, kaivokortit ja kustannusarvio.



Kuva 19. Putkitusta ja kevyen liikenteen väylää koskeva suunnitelmakartta.

Putkituksen osalta tehtiin mitoitustarkastelu, jolla selvitettiin mitoitusedellytykset valuma-alueen (Mustalammen valuma-alue, nopeat hulevedet ml. suunnittelualueen sadevesiviemärit) vesille, huomioiden kerran kahdessakymmenessä vuodessa toistuva rankkasade.

Putkituksen kokonaisvaluma-alue on n. 6,58 km², joka muodostuu Mustalemmen valuma-alueen muodostavista hitaista hulevesistä (alue 1) sekä uomaan laskevista nopeista hulevesistä (alue 2). Laskelmien mukaisesti virtaama suunnitellun putkituksen kohdalla olisi n. 1140 l/s. Suunnitelman ja mitoituksen lopputulemana uoman putkitukseen käytettäisiin vähintään SN-8 luokan PEH-muoviputkea, joka on sisähalkaisijaltaan 1000 mm. Suunnitelmassa esitetään, että putkituksen myötä suunnittelualueen ulkopuolella Jyväskylätien alttava rumpu puulataan ja Päälliin laskevaan purkuojaan toteutetaan puhdistuskaivu.



Kuva 20. Kolsänpuron valuma-alueet (hitaat ja nopeat). © Aluetaito Oy

Uusi kevyen liikenteen reitti Jyväskylätien varren verkostolle erkanisi suunnitelman mukaisesti koulun alueen luoteiskulmalta kohti koulun huoltoliikenneliittymää. Suunnitelman mukaisesti nykyistä huoltoliikenneliittymän liittymärumpua jatketaan.

Lausunto Kolsänpuron luontoarvoista ja merkityksestä ekologisena käytävänä, liite 4

Alueelle laadittiin maastokartoitukseen ja olemassa olevaan tietoon perustuen asiantuntijalausunto Kolsänpuron luontoarvoista, merkityksestä ekologisena käytävänä sekä kaavamuutoksen merkityksestä ekologiin vaikutuksiin. Lausunnon lopputulemana Kolsänpuron todetaan olevan luonnontilaltaan muuttunut purouoma, jolla ei voida tunnistaa olevan nykyisessä tilassaan erityistä merkitystä maa- tai vesieliöiden ekologisena yhdyskäytävänä. Uoman tilaa on käsitelty tämän selostuksen kohdassa 2.1.1. ja kokonaisuudessaan raportti on esitetty liitteenä 4.

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 ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 62 §):

γ	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
γ	Kunnan hallintokunnat ja toimielimet
	○ Karstulan kunnanhallitus kaavoituksesta päättävänä toimielimenä ○ Karstulan tekninen lautakunta ○ Karstulanseutu Kehittämisyritys
γ	Viranomaiset
	○ Keski-Suomen liitto ○ Keski-Suomen ELY-keskus ○ Keski-Suomen museo ○ Keski-Suomen pelastuslaitos ○ Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveysvalvonta
γ	Muut osalliset
	○ 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 Aloituskvaihe

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin (AKL 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

Kaavaluonnosaineisto pidettiin nähtävillä 31.10.-2.12.2024 välisen ajan Karstulan kunnanviraston teknisessä palvelukeskuksessa sekä kunnan internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide (palautteen tiivistelmät alla).

Keski-Suomen ELY-keskus, 2.12.2024

- Kaavahankkeessa suunniteltu Areenan alueen muutos teolliseen käyttöön ja ympäröivien toimintojen yhteensovittaminen tulee arvioida sekä perustella kaavaselostuksessa perusteellisemmin.
- Kaavaselostuksessa ei ole perusteltu tarvetta putkittaa alueen läpi kulkevaa Kõlsnpuroa. Kyseisen kaavaratkaisun tarve ja vaikutukset tulee perustella kaavaselostuksessa.
- Kaavaselostukseen tulee kuvata, mikä on uudelle osoitetulle toimintojen kokonaisuudelle soveltuvin liikennetarkaisu saapuvan ja poistuvan liikenteen ja kantatien sujuvuuden ja turvallisuuden näkökulmasta.
- Kaavaselostuksessa tulee arvioida esitetyn kaavaratkaisun vaikutukset hulevesien syntyyn ja niiden hallintaan.

Keski-Suomen pelastuslaitos, 15.11.2024

- Keski-Suomen pelastuslaitoksen osalta ilmoitamme, että asemakaavan muutoksella ei ole henkilö- ja paloturvallisuuden kannalta esteitä.

Keski-Suomen liitto, 21.11.2024

- Keski-Suomen liitolla ei ole maakuntakaavasta johtuvaa huomauttamista Areenan asemakaavamuutoksen luonnoksesta.
- Jotta maakuntakaavan ohjausvaikutus olisi todennettavissa, kaavaselostukseen olisi syytä lisätä alueella voimassa olevien maakuntakaavamerkintöjen lisäksi aluetta koskevat maakuntakaava määräykset.

Keski-Suomen museo, 2.12.2024

- Keski-Suomen museo esittää YSPA-1 käyttötarkoituksmerkintään lisäystä ”Uudisrakentamisessa huomioidaan tiemaisemalliset sekä kaupunkikuvalliset tekijät, sopivuus olemassa olevaan rakennuskantaan, **sen maakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin** sekä aluekokonaisuuteen.”
- Keski-Suomen museo esittää selkeyttäväksi suojelumääräystä (sr-2)
- Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Mielipide 1, 2.12.2025

- Etenkin Kõlsänpuron purouoman osalle suunnitellut muutokset edellyttäisivät kyseisen alueen osalta tarkempaa luontoarvojen selvittämistä.
- Huomionarvoiset vanhat tervelepät jätetty huomioimatta Kõlsänpuron varrelta



- Suunnittelualueen läpi kulkevan kevyenliikenteen reitin reittilinjaus on merkittävästi olemassa olevaa heikompi.
- Teollisen toiminnan tuominen ydinkeskustaan, julkisten palvelujen välittömään läheisyyteen ei ole maakuntakaavan ohjauksen mukaista maankäytön suunnittelua
- Vuoden 2019 asemakaavan ajantasaistamisen tavoitteiden tarkastelut ja tutkiminen tulee huomioida tämän asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä.
- Rantatien sr-2 suojelumerkintä tulee ottaa kaavamuutoksen yhteydessä tarkasteluun ja selvittää mahdollisuudet suojelumerkinnän purkamiseen.
- Yleismääräyksissä annettu ohjeistus autopaikoituksesta tulisi tarkastella uudelleen sillä asemakaavamuutoksen alueella ei ole katualueita, missä olisi mahdollista sallia autojen pysäköinti.
- Jäähallin erityisinvestoinnit olisi ollut taloudellista edelleen ylläpitää seutukunnallisessa liikuntakäytössä.
- Yhdyskuntarakenteen toimivuutta tarkasteltaessa tulee huomioida teollisuusalueen siirtyminen ydinkeskustan yleisten palveluiden keskittymään. Tämä kehitys ei ole MRL 1 §:n mukaista hyvän elinympäristön kestävä kehitystä.
- Asemakaavamuutoksen vaikutukset asumisen tarpeisiin ja palveluiden saavutettavuuteen tulisi selvittää avoimessa kuntalaisille suunnatussa tiedotustilaisuudessa.
- Kaavamuutosta valmisteltaessa tulee tehdä vaikutusarviointia hankkeen vaikutuksista rajanaapurissa toimivalle kunnan ainoalle keskuskeittiölle, soteku-keskukselle, päiväkodille, yhtenäiskoululle tai lukiolle.
- Kaavamuutoksen kohteena olevan jäähallin muuttuessa suunnitellusti sotatarviketeollisuuden tuotantorakennukseksi toimisi se edelleen myös koulukeskuksen ja päiväkodin väestönsuojatilana.
- Asemakaavamuutoksessa tulisi huomioida mahdollinen aitarakenteen tarve teollisuusalueen ja koulun piha-alueen välille.
- Teollisuuskäyttö ei sovellu esitetysti ydinkeskustan yleisten palveluiden kortteliin.

Kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu kaavan laatijan vastineet, jotka on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä 7.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 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 AKL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole tarpeen järjestää AKL 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 pyydetty/pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa.



3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu voimassa olevaan asema-kaavaan 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, Kõlsänpuron 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 ympäristöhäiriötä tuottamatonta teollisuus- ja tuotantotoimintaa, logistisia toimintoja, rakennuksiin sijoitettua varastointia, kokous- ja seminaaritiloja ja näitä palvelevia kahvio- ja sosiaalitiloja sekä toimisto- ja myymälätiloja. Myymälätilojen osuus on enintään 20 % kerrosalasta.

Ajoyhteydet on osoitettu olemassa olevien liittymien kautta. Kõlsänpuron 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.

Kõlsänpuro 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 vesiensuojelunäkökohdat 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

-- Asuinpientalot: 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

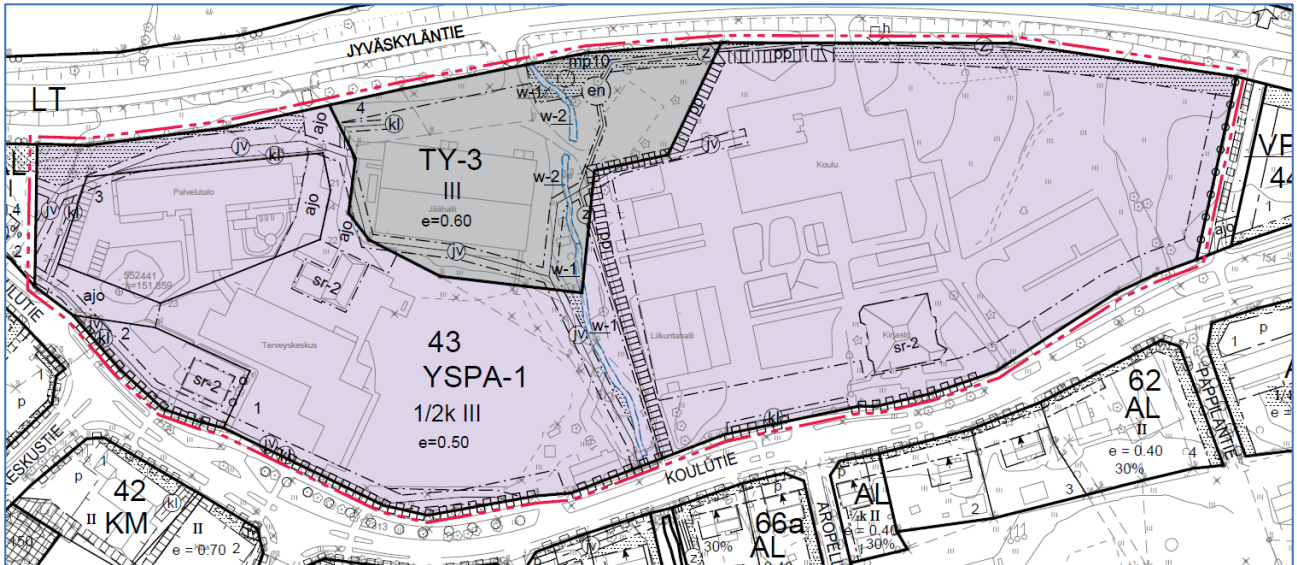
-- Toimistot: 1 AP / 80 k-m²

-- Majoitusliikkeet: 1 AP/ 2 majoitushuonetta kohden.

-- Ravintolat: 1 AP/ 10 istuinpaikkaa kohden.

-- Teollisuustilat: 1 AP/ 150 k-m²





Kuva 21. Luonnos 27.9.2024

4.2 KAAVAEHDOTUS

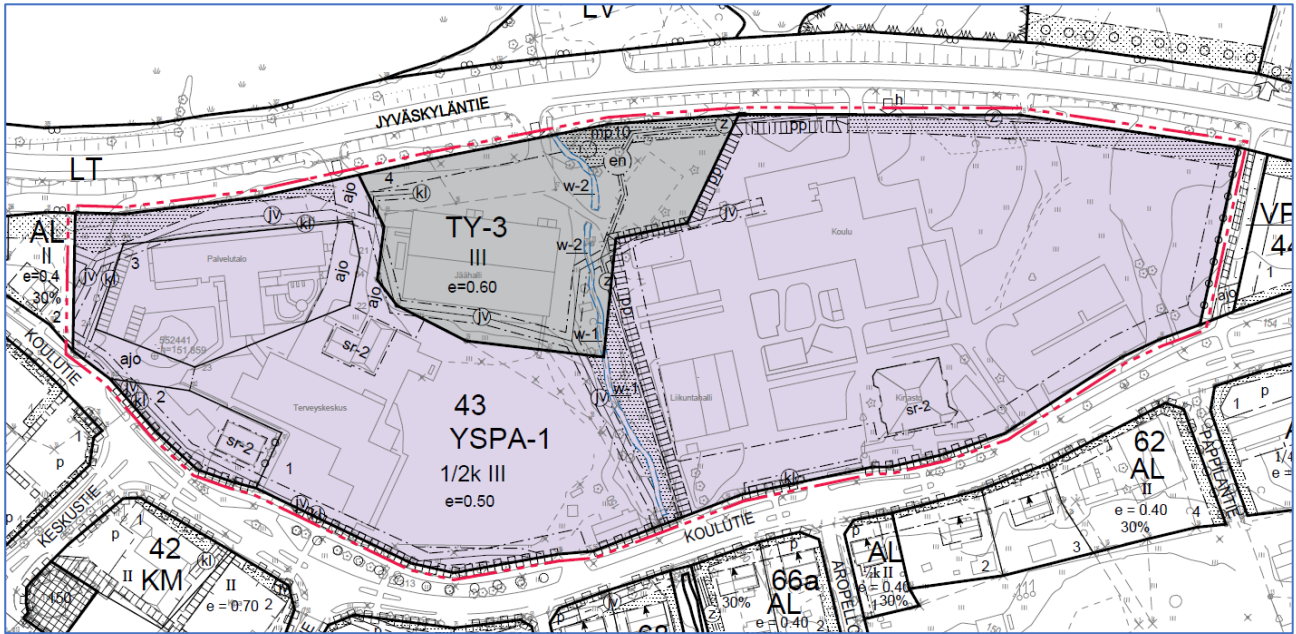
Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen, valmisteluvaiheen kuulemisen aikaan saatuun palautteeseen (liite 7) sekä kuulemisen jälkeen laadittuihin selvityksiin (liite 4 ja liite 5). Kaavaehdotus on muutoin kaavaluonnoksen mukainen, mutta siihen on tehty seuraavat muutokset:

- Ohjeellista vesialueeksi varattua alueen osaa, joka voidaan myös putkittaa (w-2) pidentetty.
- YSPA-1 merkintään lisätty määräys maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen ja ominaispiirteiden huomioimisesta uudisrakentamisessa.
- TY-3 alueen määräyksiin lisätty määräys, jonka mukaisesti *korttelialueella ei sallita avointa ulkovarastointia, jolla on kielteisiä vaikutuksia alueen taajamakuvaan.*
- sr-2 merkintää tarkennettu muotoon:

”Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen ominaispiirteet sekä raitti- ja taajamakuva kannalta merkittävä luonne tulee säilyttää. Rakennuksessa suoritettavat muutos- ja korjaustyöt eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä tai rakennuksen merkitystä osana historiallista raittimaisemaa tai kulttuurihistoriallista kokonaisuutta. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukselle ominaisin ratkaisuin ja materiaalein, niitä säilyttäen. Rakennusta koskevista muutos- ja korjaussuunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen niiden toteuttamista. Rakentamislupahakemuksesta tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.”

Kaavaseloitukseen on täydennetty valmisteluvaiheen kuulemista koskevat tiedot kohtaan 3.1.3.2, vaikutusten arviointia on täydennetty sekä täydennetty luetteloa suunnittelussa huomioiduista selvityksistä ja suunnitelmista sekä lisätty tiivistelmät alueelle keväällä 2025 laadituista selvityksistä kohtaan 2.1.1 ja 2.3.7.





Kuva 22. Ehdotus 17.6.2025

4.3 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	

4.4 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;
 - Kaavamuutosalue sijoittuu Karstulan keskustan alueelle sekä jo rakennetulle korttelialueelle, missä katuverkosto sekä muu kunnallistekniikka ovat valmiina. Eli alue on kokonaisuudessaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, jossa infra on hyvin käytettävissä. Kaavamuutoksen myötä on tarve muuttaa osin kevytväylän linjasta korttelialueen sisällä; kyseessä ei ole kuitenkaan yleiskaavallista tarkastelua edellyttävä kevytväyläosuus.



- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia asumisen tarpeisiin. Kaavamuutosalue ei sijoitu asumiskorttelialueelle. Uusi teollisuustontti mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen keskusta-alueelle lähelle keskustan asuinkorttelialueita; uudet työpaikat ovat myös lähellä keskusta-alueen palveluita. Työntekijät voivat käyttää keskustan palveluja ja siten tukea palveluja tarjoavien yritysten elinvoimaisuutta ja tätä kautta palvelujen saatavuutta.
- 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 kestävä kehityksen näkökulmaa. Energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen; kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta energia-, vesi- ja jätehuollon hoitamiseen. Koululaisten koulukuljetuksen pysäkki on siirretty pois kantatien varrelta kunnan katuverkon puolelle.
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - Asemakaavamuutoksella on mahdollista toteuttaa vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa eli siten asemakaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia elinympäristöihin.
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 - Asemakaavamuutoksella on mahdollista toteuttaa ympäristöhäiriötä tuottamatonta teollisuus- ja tuotantotoimintaa, rakennuksiin sijoitettua varastointia, logistisia toimintoja, kokous- ja seminaaritiloja sekä näitä palvelevia kahvio- ja sosiaalitiloja sekä toimisto- ja myymälätiloja (myymälätiloja enintään 20 % kerrosalasta). TY-3 korttelimerkinnän myötä kaavaratkaisu voi vaikuttaa myönteisesti elinkeinoelämään.
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen ja 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
 - Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on selvitetty alueen luontoarvoja sekä mm. purouoman mahdollisen osittaisen putkituksen vaikutuksia; merkittäviä haitallisia ympäristöhaittoja ei muodostu. Asemakaavamuutoksen myötä nykyisen rakennuskannan uusiokäyttö mahdollistuu helpommin; rakennuskannan uusiokäyttö on ympäristövaikutuksiltaan myönteinen asia. Asemakaavamuutoksella on mahdollista toteuttaa vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Taajamakuvaan kielteisesti vaikuttava ulkovarastointi on kielletty.
 - Tällä kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja alueen kaupunkikuvaan.
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;
 - Kaavamuutos ei olennaisesti vähennä virkistykseen soveltuvia alueita. Kaavamuutosalueen läpi kulkevan Kõlsänpuron ympäristöä ei ole toteutettu yleiseksi virkistysalueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole puistoalueita, joita olisi rakennettu virkistyskäyttöä varten (vrt. leikkialueet, konserttialueet, ulkoliikuntavälinealueet, puutarhatyypiset kukkapuistot jne.). Alueelle ei sijoitu myöskään uimarantaa, venevalkamaa tai urheilukenttiä.



Kaava ei aiheuta alueen maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille haittaa. Varsinainen kaavamuutosalue on kunnan omistuksessa.

4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (5.5.2017/254) 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 MRA: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, joten maankäytön muutoksesta aiheutuvat vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön arvioidaan vähäiseksi.*
- *Kaavamuutoksen myötä alueen liikennemääriin ei arvioida kohdistuvan merkittäviä muutoksia, joskin kaavaratkaisu mahdollistaa raskaan liikenteen vähäisen kasvun alueella. Liikenteestä voi aiheutua vähäisiä pölyämis-, ääri- ja meluvaikutuksia suunnittelualueen toimintoihin, vaikutusten jäädessä kuitenkin vähäisiksi liikennemäärän maltillisen kasvun myötä. Kevyen liikenteen yhteys Koulutien ja Jyväskylätien välillä säilyy, jolla edistetään kevyen liikenteen saavutettavuutta sekä turvallisuutta.*
- *Kölsänpuron varren kasvillisuuden osittainen poisto voidaan kokea viihtyisyyttä alentavana, nykytilanteessa puustoisien alueiden muuttuessa avoimeksi tai rakennetuksi. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee kuitenkin määräysten mukaisesti sopeuttaa ympäristöönsä ja istutettavat alueet säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina alueen pohjois- ja eteläosissa, joten kaavamuutoksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ihmisten elinoloihin.*
- *Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen alueelle, vaikuttaen myönteisesti ihmisten elinoloihin.*

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

- *Vaikutukset hulevesiin:*

Voimassa olevassa asemakaavassa Kölsänpuron pinta-ala istutettavine alueineen on suunnittelualueella n. 2591 m², josta kaavamuutoksella poistettu pinta-ala on n. 963 m² eli n. 37 %. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista n. 1052 k-m², mutta lisärakentamista tarkasteltaessa on kuitenkin huomioitava, että myös voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tämän rakennusoikeuden rakentamisen ko. alueelle voimassa olevan asemakaavan tontin 1 ollessa suuri eikä rakennusoikeutta ole jaettu tontin sisällä osiin. Kölsänpuro on osoitettu TY-3 korttelialueella noin 100 metrin matkalta ohjeellisena vesialueeksi varattuna alueen osana, joka voidaan myös putkittaa (w-2). Mahdollisista uoman osittaisista muutostöistä ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia hulevesien hallintaan, kun suunnittelussa huomioidaan kaavamääräyksen mukaisesti riittävä mitoitus patoutumis- ja tulvimisvaikutusten estämiseksi, johon pohjautuvien mitoituslaskelmien ja alustavien suunnitelmien mukaisesti putkituksessa voidaan käyttää sisähalkaisijaltaan 1000 mm putkea. Mahdolliset vähäiset saumentumisvaikutukset 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".

*Alueidenkäyttölain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on mm. imeyttää ja vii-
vyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteis-
tönsä hulevesien hallinnasta. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutuksia maantien ojiin
tai kuivatukseen, eikä hulevesiä tule johtaa maantien sivuojiin. Kaavamääräysten mukaisesti
alueen hulevesien johtamisessa ja käsittelyssä tulee huomioida rankkasadetilanteet ja ve-
siensuojelunäkökohdat, jolla turvataan hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa suun-
nittelualueella.*

*Kaavamuutoksen vaikutus läpäisevien pintojen määrään arvioidaan kokonaisuudessaan pie-
neksi eikä kaavaratkaisulla arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia hulevesien hallintaan tai
vesien tilaan.*

- *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, vaiku-
tusten jäädessä kuitenkin lyhytaikaisiksi ja vähäisiksi.*

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

- *Keskusta-alueella on tiedossa yksi uhanalainen (EN) laji, tervapääsky, joka pesii nykyään pää-
asiassa ihmisasutuksen yhteydessä rakennusten tarjoamissa katon alustan raoissa. Ravinto-
naan ilmaplanktonia (hyönteiset ja hämähäkkieläimet) käyttävä laji ei saalista peitteisillä
alueilla tai purouomissa, eikä mahdollisesta uomamuutoksesta arvioida muodostuvan lajiin
kohdistuvia epäsuoria, esimerkiksi ravinnon saatavuuteen liittyviä vaikutuksia lintuyksilöiden
käyttäessä todennäköisimmin koko keskustaajamaa saalistusalueenaan. Itse purouomassa
ei arvioida muodostuvan lintujen tilankäyttöön liittyviä vaikutuksia ollenkaan. Tyypillisistä
virtavesielinympäristöistä riippuvien lajien kuten koskikaran näkökulmasta Kõlsänpuro on
liian vähävetinen ja matala sulana pysyvää talvielinympäristöä tarjotakseen.*
- *Kõlsänpuron putkituksella ei arvioida olevan merkittäviä kalastollisia vaikutuksia uoman ny-
kytilanteen perusteella, mutta mahdollinen kevätkutujen kalojen kalankulku vaikeutuisi
huomattavasti. Huomionarvoisen lajiston tai kalataloudellisten näkökohtien puolesta kulun
vaikeutumisen tai estymisen ei kuitenkaan arvioida olevan suurta merkitystä. Vaikka ylä-
ja alapuolisten järvien ja Kõlsänpuron vesien ekologinen tila parantuisikin mahdollisesti tule-
vaisuudessa, eivät puro tai sen yhdistämät järvet pysty todennäköisimmin tarjoamaan sopi-
via elinympäristöjä vaikkapa lohikaloille.*
- *Ekologisen yhteystarpeen osalta Kõlsänpuron peittämisellä ja putkittamisella on lähtökohtai-
sesti yhdysväylänä toimimista heikentävä vaikutus, mutta purolla ei arvioida olevan nykyisel-
läänkään alueellisesti minkään huomionarvoisen eliöryhmän tai ekosysteemin toimintaedel-
lytysten kannalta suurta merkitystä yhdysväylänä, joten vaikutukset jäävät vähäisiksi.*
- *Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen tai
luonnonvaroihin ovat vähäisiä.*

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

- *Kaava tehostaa teknisten verkostojen käyttöastetta.*



○ *Liikennevaikutukset:*

Kaavaratkaisun mahdollistaman, alueelle nykytiedoilla todennäköisesti suuntaavan teollisuustoiminnan liikemääräarvio (Finn-Savotta Oy, Ympäristöministeriö; Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa):

- *Liikenne koostuu lähivuosina laskennallisen arvion mukaan työpaikkaliikenteestä sekä logistiikasta. Tällä toteutuksella kaavaratkaisun arvioidaan lisäävän yhteisliikennemääriä Jyväskylätien läntisimmissä liittymissä n. 126 ajoneuvolla vuorokaudessa (saapuva ja lähtevä), josta raskaan liikenteen osuus on n. 8 ajoneuvoa/vrk (0,6 kävijää/100 kem). Alueen muu liikenne huomioiden liittymien yhteisliikennemäärät olisivat tällä hetkellä alueelle suunnitellun toiminnan mukaisesti arviolta 148 ajoneuvoa vuorokaudessa.*

Kaavaratkaisun mahdollistama maksimaalinen liikennemääräarvio (Ympäristöministeriö; Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa):

- *Kaavaratkaisu mahdollistaa myös tilanteen, jossa 20% kerrosalasta käytetään myymälätiloille sekä 80% teollisuudelle, jolloin laskennallisesti arvioituna liikennemäärä voi nousta Jyväskylätien läntisimmissä liittymissä 626 ajoneuvolla vuorokaudessa.*
 - *Myymäla 2104,2 kem: $12,5 \text{ kävijää/100 kem} \cdot 2104 \text{ kem} = 262,5 \text{ ajoneuvoa}$*
 - *Teollisuus 8417 kem: $0,6 \text{ kävijää/100 kem} \cdot 8416 \text{ kem} = 50 \text{ ajoneuvoa}$*
- *Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa logististen toimintojen, kuten varastotermiinalin sijoittumisen alueelle, jolloin liikennemäärä voi laskennallisesti arvioituna nousta 448 ajoneuvolla vuorokaudessa, kun koko rakennusoikeuden oletetaan toteutuvan logistisille toiminnoille.*
 - *Logistiikka/varasto 10521 kem:*
 - *hlöliikenne: $1,8 \text{ kävijää/100 kem} \cdot 10521 \text{ kem} = 189 \text{ käyntiä}$*
 - *kuorma-auto: 15 käyntiä,*
 - *pakettiauto: 20 käyntiä*

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa YSPA-1 alueella yleisten rakennusten sekä liike-, asuin- ja palvelurakentamista, jolloin voimassa olevan asemakaavan mahdollistama liikennemäärä Jyväskylätien läntisimmissä liittymissä voisi laskennallisen arvion mukaisesti olla 1045 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun laskennassa oletetaan TY-3 alueelle aiemmin osoitetun rakennusoikeuden (4174 k-m^2) rakentuvan kokonaisuudessaan myymälätilana.

Aiempiin jäähallin ja koulukuljetukset huomioiviin liikennemääriin (86 ajoneuvoa/vrk) sekä YSPA-1 käyttötarkoituksen mahdollistamaan toteutunutta selkeästi suurempaan liikennemäärään (1045 ajoneuvoa/vrk) suhteutettuna kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueella toteutuneisiin liikennemääriin ja kaavamuutoksen voidaan arvioida jopa vähentävän liikennemäärää voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan maankäyttöön verrattuna.

Liikenteellisesti toimivin ratkaisu voidaan arvion mukaan saavuttaa siten, että liittymistä lännenpuoleinen liittymä toimii tulo- ja lähtöliittymänä niin teollisuuden kuin YSPA-1 alueen palvelutalon ja terveyskeskuksen työpaikkaliikenteelle sekä idän puoleinen liittymä poistumisliittymänä teollisuuden raskaalle liikenteelle. Näin ollen TY-3 alueen piha-alueen poikki kulkevaa ulkoista liikennettä voidaan minimoida sekä vähentää turvallisuusriskejä piha-alueella.

- *Kevyen liikenteen yhtenäinen reitistö alueella säilyy katkeamattomana. Aiemmin areenan kautta kulkenut kevyt liikenne ohjautuu kaavaratkaisun myötä kulkemaan, joko Jyväskylätien itäisimmän huoltoliittymän kautta toteutettavan kevyen liikenteen reitin kautta koululle*



tai Koulutien kevyen liikenteen väylää pitkin. Muutos ei merkittävästi pidennä kevyen liikenteen matkoja tai muuta liikenneturvallisuusolosuhteita koulualueelle suuntaavan kevyen liikenteen painottuessa Koulutien varrelle.

- *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. Lisäksi kaavan liitteenä 6 esitetyt rakennustapaohjeet toimivat ohjeena alueen tulevassa käytössä ja rakentamisessa.*
 - *Vuonna 2015 laaditussa luontoselvityksessä maisemallisesti huomionarvoiseksi arvioidut tervalepät sijoittuvat suunnitellun putkituksen alueelle. Uoman varren istutettavan alueen osittaisilla poistoilla on maisemallisia vaikutuksia, jotka kohdistuvat pääasiassa koulukeskuksen alueelle sekä osittain kantatieltä (Jyväskylätie) aukeavaan maisemaan, muuttaen sitä avoimempaan ja rakentuneempaan suuntaan. Maisemavaikutuksia ei arvioida kuitenkaan merkittäviksi istutettavien alueiden säilyessä ennallaan Jyväskylätien varrella sekä suunnittelualueelle sijoittuvan Kölsänpuron keski- ja eteläosissa.*
 - *Varsinaiselta muutosalueelta ei aukea näkyviä Karstulan keskustan RKY-alueelle, eikä kaavaratkaisulla ole vaikutuksia RKY-alueen arvoihin tai niiden säilymiseen.*
 - *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.*
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.
- *Kaavamuutoksen vaikutukset ovat myönteisiä toimintojen saavutettavuuden säilyessä sekä kaavamuutoksen mahdollistaessa alueelle soveltuvaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa, hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

4.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus sekä rakennustapaohje (liite 6). Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Karstulan kunta valvoo normaalina viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 17.6.2025



Lotta Märsylä
Kaavoitusinsinööri



Ville Vihanta
Kaavan laatija, YKS 691

