

SAARIJÄRVEN KAUPUNKI

Keskustan kaupunginosan asemakaavan tarkistus ja muutos

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

EHDOTUS 5.1.2024



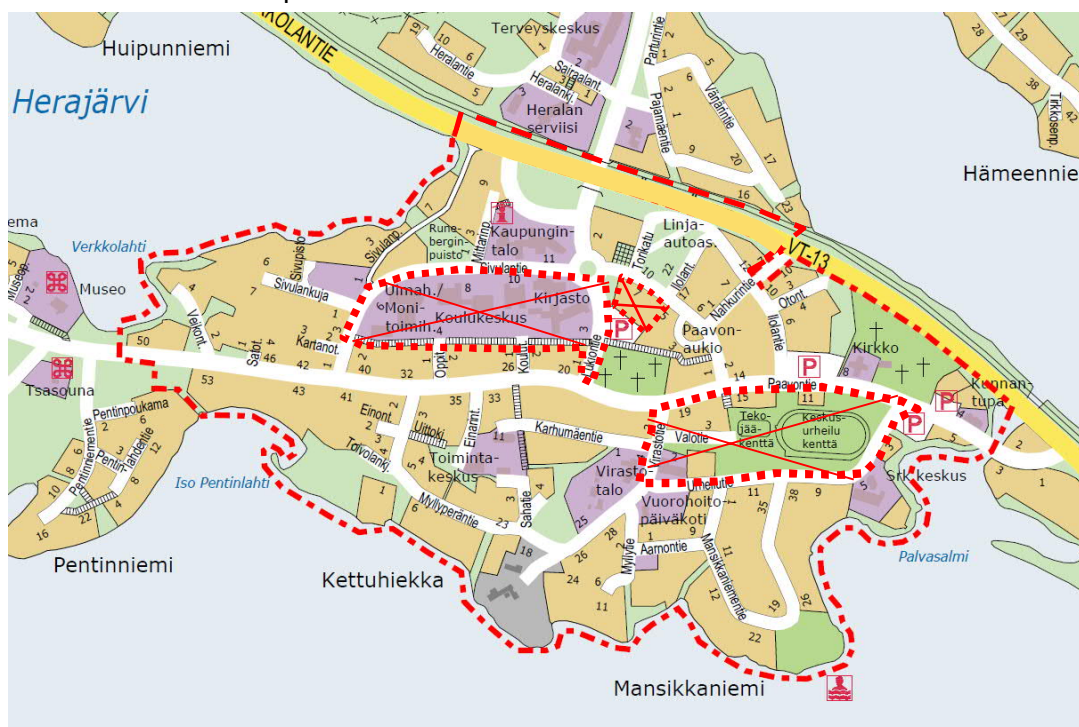
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

KAUPUNKI:	Saarijärven kaupunki
KAUPUNGINOSA:	1. kaupunginosa Keskusta
KORTTELIT/TILAT:	Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosa keskustan aluetta lukuun ottamatta kortteleita 128 (koulukortteli), 142–144 (urheilukentän alue) ja korttelia 160 (Sillankorva), korttelin 136 tonttia 1 sekä katu- ja liikennealueita Nahkurintien ja vt-13 risteysalueella ja Paavontien ja vt-13 risteysalueella.
KAAVAN NIMI:	Keskustan kaupunginosan asemakaavan tarkistus ja muutos
LAATIJA:	Saarijärven kaupunki / Kaavoitus ja maankäyttöpalvelut Sivulantie 11, 43100 Saarijärvi
	<u>Yhteyshenkilöt:</u> Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi p. 044 4598 405, ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi Kaavoitusinsinööri Mirja Tarvainen p. 044 4598 435, mirja.tarvainen@saarijarvi.fi Kaavasuunnittelija Matti Piispanen p. 044 4598 225, matti.piispanen@saarijarvi.fi
Vireilletulo kuulutettu:	8.9.2016
Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä:	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Saarijärven ydinkeskustassa. Hankkeessa tarkastellaan 1. kaupunginosan keskustan asemakaava-alue lukuun ottamatta korttelia 160 (Sillankorva), osaa Nahkurintien ja Paavontien katualueista sekä valtatie ja radan alueista. Asemakaavan muutosalueeseen ei sisällytetä valtatie 13 liittymäalueita (mm. Nahkurintien liittymä ja Paavontien liittymä) koska valtatiealueen väylämuutossuunnittelu on kesken eikä muutoshankkeisiin ole osoitettu tieparannusrahoja. Koulukeskuksen ja urheilukentän alueen kaavamuutokset on käsitelty aikaisemmin omina kaavamuutoshankkeina. Säästökeskuksen tontti (korttelin 136 tontti nro 1) jää tässä vaiheessa pois kaavamuutosalueesta, koska tontin ja olemassa olevan rakennuksen tuleva käyttötarkoitus on vielä auki. Kaavamuutosalue rajautuu idässä Palavasalmeen ja lännessä kannakseen, joka jää Herajärven Verkkolahden ja Saarijärven Pentinlahden väliin sekä pohjoisessa valtatie liikennealueeseen. Nahkurintien liittymästä länteen kaavamuutosalueeseen kuuluvat myös valtatie ja rautatie alueet. Etelässä suunnittelualue rajautuu Saarijärveen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 86 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus. Urheilukentän, Koulukeskuksen ja Säästökeskuksen alueet sekä Paavontien ja Nahkurintien risteysalueet valtatielle eivät kuulu päivitettävään kaava-alueeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Saarijärven Keskustan asemakaavan tarkistushankkeessa tehdään kokonaistarkistus lähes koko keskustan kaupunginosan alueella. Tarkistettavia ovat mm. korttelien käyttötarkoitus, korttelien ja tonttien rajat, rakennusoikeudet sekä yleisten alueiden käyttötarkoitusmerkinnät ja rajaukset. Merkittäviä muutoskohteita ovat kaupallisen keskustan vanhentuneiden asemakaavojen tarkistukset, Ketunniemen teollisuusalueen muuttaminen asuinkäyttöön sekä Paavontien ja Kannonkoskentie liikennealueen osan muuttaminen kaduksi.

Asemakaavan tarkistuksessa pyritään joustavoittamaan korttelien käyttötarkoitusta sekä tiivistämään vähäisesti keskustan rakennetta huomioiden kuitenkin että keskustaan jää riittävästi virkistysalueita ja luonnonmukaisia vihervyöhykkeitä mm. hulevesien johtamista ja käsittelyä varten.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2	ASEMAKAAVA	6
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	19
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	19
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	SUUNNITTELUN TARVE	29
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	29
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	29
4.3.1	Osalliset	29
4.3.2	Vireilletulo	30
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	32
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	32
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	32
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet, tarkentuneet tavoitteet	34
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	35
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	35
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	43
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	44
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	44
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	46
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	46
5.1	KAAVAN RAKENNE	46
5.1.1	Mitoitus	46
5.1.2	Palvelut	47
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	47
5.3	ALUEVARAUKSET	48
5.3.1	Korttelialueet	48
5.3.2	Muut alueet	50
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	55
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	55
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	57
5.4.3	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	58
5.4.4	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	58
5.4.5	Vaikutukset Ilmaston ja ilmastonmuutokseen	58
5.4.6	Suojelumerkintöjen kohtuullisuus maanomistajille	58
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	59
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	59
5.7	NIMISTÖ	61

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	61
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	61
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	61
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	61

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavamuutoksen seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Karttaliite suojeltavista rakennuksista sekä kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeitä alueista
- Liite 4. Saarijärven keskustan asemakaavan muutosalueen luontoselvitys, Rahinanti, 2020
- Liite 5. Keskustan rakentamistapaohjeet, 2023, Nisu Anna-Liisa
- Liitteet 6.1–6.4. Keskustan hulevesien hallintasuunnitelma, FCG, 2023
- Liite 7. Vastineet luonnosvaiheen palautteisiin

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Keskusta-alueen PIMA-selvitykset ja kunnostussuunnitelmat, FCG, Ramboll, 2018–2022
- Saarijärven kaupan palveluverkkoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2018.
- Saarijärven keskustan rakennusinventointi. Päivi Anderson ja Eija-Liisa Lahnala 1986-87.
- Saarijärven keskustan yleiskaavan laadintaan liittyvät selvitykset mm.
 - Saarijärven keskustan täydennysinventointiselvitys. Keski-suomen museo. Saija Silén, 2009.
 - Saarijärven kaupunkikeskustan täydennysrakentamisselvitys ja ideasuunnitelma. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2011.
 - Saarijärven kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen. Ideasuunnitelman päivitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2015.
 - Maisemaselvitys. Saarijärven keskustan yleiskaava. A-Insinöörit Suunnittelu Oy. Tapani Vuorinen, 2010.
 - Saarijärven keskustan yleiskaavan luontoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. Marko Vauhkonen, 2009.
 - Saarijärvi ja Pylkönmäki. Kaupan palveluverkkoselvitys. Entrecon Oy 2009.
- Keskustan asemakaavamuutosten ja –laajennusten perusselvitykset (eri vuosilta, esimerkiksi useita luonto- ja maisemaselvityksiä)
- Karhumäen luontoselvitys (Ahlman Group Oy, 2013)
- Sivulanpellon luonto- ja maisemaselvitys (FCG Oy, 2010)
- Lausunto Saarijärven keskustan liito-oravareviireistä 2013. Saarijärven kaupunki ja Ahlman Group Oy. Raportteja 49/2013.
- Viheralueluokitus. Mari Siltala 2004.
- Valtatie 13 Saarijärven keskustan yleiskaava-alueella. Toimenpidesuunnitelma. Keski-Suomen ELY-keskus 2013.
- Saarijärvi-strategia 2010–2020. Kaupunginvaltuusto 2009.
- Ohikulku- ja sisääntuloteiden kehittämissuunnitelma. Tiehallinto ja Saarijärven kaupunki 2005.
- Saarijärven kaupungin keskustan kehittämissuunnitelma: Small Town Networks 2002–2005.
- Selvitys Saarijärven keskustan kaupallisesta kehittämisestä. Tuomas Santasalo Ky 2002.
- Saarijärven kaupungintalon lähiympäristön sosioekonominen vaikutusarviointi, päivitetty 2008
- Harava –kysely 2016, Saarijärven kaupunki

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

7.6.2013	Kaupunginhallituksen päätös asemakaavan tarkistamisesta ja muuttamisesta.
8.9.2016	Kaavamutoksen vireilletulo.
8.9. – 7.10.2016	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
8.9. – 7.10.2016	Kysely maanomistajille ja asukkaille muutostoiveista.
2016 – 2018	Urheilukentän alueen ja koulukeskuksen alueen asemakaavojen tarkistus kiireellisinä muutoskohteina.
1.4. – 31.5.2020	Kaavaluonnos nähtävillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen. Kaavaehdotus nähtävillä. Viranomaisneuvottelu tarvittaessa. Kaavamutoksen hyväksyminen kaupunginhallituksessa. Kaavamutoksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa. Asemakaavamutoksen voimaantulo.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamutoksen ja tarkistuksen tavoite on ajantasaistaa asemakaava vastaamaan keskustan kehittämistavoitteita. Asemakaavan ajankäytön arvioinnissa keskustan kaupunginosassa on todettu olevan myös vanhentuneita asemakaavoja, joista vanhimmat on hyväksytty 1960 – luvulla. Vanhentuneiden asemakaavojen alueiden lisäksi asemakaava tarkistetaan kokonaisuudessaan mm. tarkentuneen kiinteistöjaotuksen, yleisten alueiden haltuunoton rajojen sekä toteutuneiden rakennushankkeiden osalta.

Asemakaavan tarkistustyössä muutetaan pääasiassa paikallista liikennettä palvelevia valtion ylläpitämiä keskustan maantiealueita (mm. Paavontie, osa Kannonkoskentiestä) katualueiksi lakisääteisistä syistä. Tarkistuksessa huomioidaan korttelialueittain ja tarvittaessa myös tonttikohtaisesti käyttötarkoitusten mahdolliset muutostarpeet jo toteutuneen maankäytön ja myös uusien toteuttamiskelpoisten maankäyttötarpeiden mukaisesti. Tarkastelu sisältää katualue- ja kevytväylävarauksien päivitystarpeet, virkistysaluevaraukset, rakennussuojeluarvojen huomioimiset, rakennusoikeusasiat, kerroslukujen toimivuustarkastelut, kunnallistekniset aluevaraukset sekä kokonaisvaltaisesti kaavan teknisen piirron päivittämisen.

Luonnosvaiheen aineisto sisälsi myös korttelialueita, joista on esitetty vaihtoehtoisia maankäytön ratkaisuja. Kyseisten alueiden maankäytön ratkaisut on tehty yhdessä maanomistajien kanssa neuvotellen mahdollisimman toimivan kokonaisratkaisun saavuttamiseksi ennen kaavaehdotusvaihetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Keskustan eri osa-alueille on laadittu rakentamistapaohjeet sekä niille alueille, joilla maankäyttöä on tarkoitus kehittää, on laadittu lisäksi tarkentavia korttelisuunnitelmia ohjaamaan alueen rakentamista.

Asemakaavan toteutus katujen, katuvalaistuksen sekä viemäröinnin osalta kuuluu Saarijärven kaupungille. Kaukolämmön ja puhtaan veden toimitus kuuluvat Saarijärven Kaukolämpö Oy:lle ja Saarijärven Vesihuolto Oy:lle. Katualueiksi muuttuvien liikennealueiden ylläpito siirtyy Saarijärven kaupungille sen jälkeen, kun ELY-keskus on tehnyt sovitut kunnostukset ja kaupunki tekee kadunpito päätökset näiden väylien osalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Saarijärven kaupallinen keskusta sijoittuu **Kauppakadun** varteen, jossa sijaitsee keskustan suurimmat päivittäistavaraliikkeet ja jonkin verran myös erikoiskaupan liikkeitä. Liikekiinteistöt ovat pääosin kaksikerroksisia ja katutason yläpuolisissa tiloissa on toimisto- ja liiketiloja sekä jonkin verran myös asuntoja. Ostokeskuksen (Kauppakatu 6) II-kerros on alun perin rakennettu kokonaisuudessaan asunnoiksi. Asuntoja on myös Kauppakatu 1 liikekiinteistön yläkerrassa sekä Ilolantie 15 (Rita-talo) liikekiinteistön yläkerrassa.

Sivulantien ja Paavontien väliselle korttelialueelle sijoittuvat kaikki keskustan koulurakennukset sekä kirjasto, uimahalli ja liikuntahalli. Paavontien varressa on jäljellä vielä osin vanhaa liikerakentamista, mutta joukossa on myös 1960–1980-luvuilla rakennettuja kerrostaloja.

Ilolantien varressa sijaitsee kirkonkylän alkuperäisiä puurakennuksia. Säästölän kiinteistö on jäänyt tyhjilleen sen jälkeen, kun kuvataidekoulu ja musiikkiopisto muuttivat uuteen koulu- ja kulttuurikeskukseen. Seurahuoneella jatkuu ravintola-/yökerhotoiminta. Pääosa Ilolantien rakennuksista on asuinkäytössä.

Paavontien alkuosassa on säilynyt varrelle Palavasalmen alueen vanhaa rakennuskantaa (Kunnantupa, Sofiakoti ja Kotitupa). Palavasalmen rakennukset sekä tapuli ja kirkko hautausmaahan sekä urheilukenttä kadun toisella puolella muodostavat taajamakuvassa rakennetun ympäristön kohokohtan.

Alkuperäinen kaupallinen keskusta on sijainnut vielä 1950 – luvulla Paavontien varrella ja katukuvassa onkin vielä nähtävillä alueen alkuperäisiä liikerakennuksia kuten kassatalo ja Paavolan rakennukset.

1960 – luvun loppupuolelta 1970-luvulle Paavontien katulinjaan kulmittain sijoitetut kerrostalot muodostavat mielenkiintoisen katunäkymän. Etenkin kunnan rakennuttamat valkoiset III-kerroksiset kerrostalot erottuvat suurien mäntyjen lomasta mielenkiintoisina kohteina.

Mansikkaniemen asuinalue on ensimmäinen keskustan kaavoitetusta asuinalueista. Alue on rakentunut vuosina 1947–1960. Vanhimmat rakennukset ovat jälleerakennuskaudelle tyypillisiä rintamamiestaloja. 1950 – luvun loppupuolella alueelle alettiin rakentaa myös yksikerroksisia asuinrakennuksia.

Myllyperän/Sahatien alueella on vieläkin nähtävissä alueen vanhinta 1900 – luvun alkupuolelta peräisin olevaa rakennuskantaa. Vanhimmat rakennukset ovat pieniä hirsirunkoisia kahden huoneen ja keittiön asuntoja.

Sivulanpellon alue on keskustan uusinta rakentamisaluetta. Alue oli vielä 2010 – luvun alkupuolella peltomaana ja ensimmäisinä rakentuivat Sivulantien varteen IV – kerroksinen puukerrostalo vuonna 2015 ja seuraavana vuonna valtatie lähei-

syyteen vanhusten 5-kerroksinen palvelutalo.

Sivulankujan kerrostaloalue edustaa 1970 – luvun kerrostalorakentamista. Alueen kymmenestä kerrostalosta seitsemän on rakentunut 1970 – luvulla. Kolme muuta kerrostaloa on rakennettu vuosina 2007, 2010 ja 2012.



Kuva 2. Keskustan rakentamisen rakeisuus. Julkiset ja kaupalliset rakennukset ovat mustalla värillä. Lähde: Maanmittauslaitos/Selkokartta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Saarijärvi kuuluu itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja Keski-Suomen järviseuutuun. Maisemalle tyypillisiä ovat polveilevien järviäldien, vesireittien ja kumpuilevien metsämaiden vaihtelu. Järvien selät, saaret ja harjut noudattelevat kallio-perän luode-kaakko- ja pohjoiseteläsuuntaista kuviointia.

Saarijärven keskustan halkaisee jääkauden aikana jäätikön sulamisvirtojen kuljettamasta aineksesta muodostunut harju, jonka suunta on kaakosta luoteeseen. Saarijärven harju kuuluu Kyyjärveltä alkavaan ja katkonaisena Jyväskylän poikittaisharjuun liittyvään harjumuodostumaan. Keskustassa harju erottuu selvimmin urheilukentän eteläpuolella olevana Mansikkaharjuna. Virastotien molemmin puolin harju on tasattu ja hiekka-aines on kuljetettu muualle rakentamisen tarpeisiin.

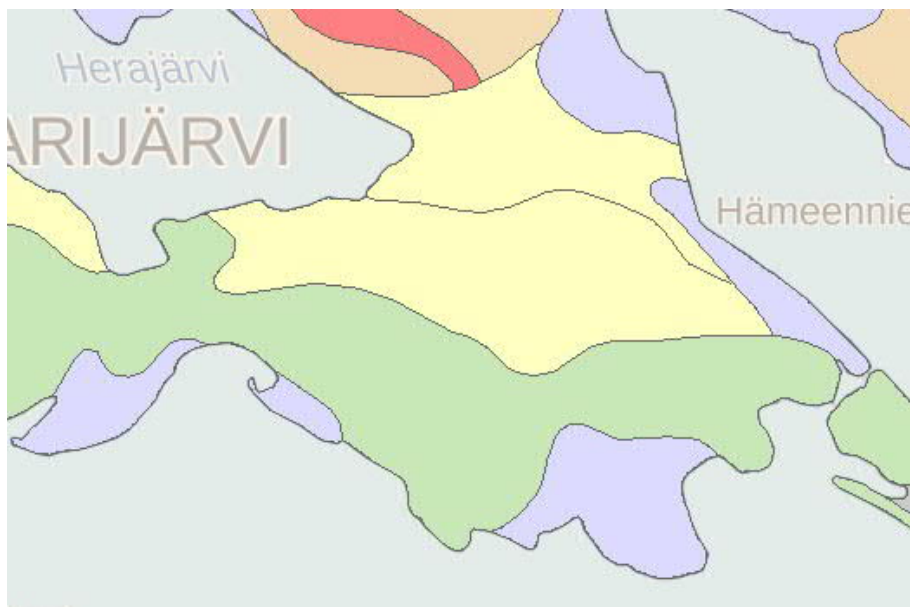
Alueen halki kulkevat kaakko-luoteissuunnassa valtatie 13 ja rautatie. Eri vesistöt ympäröivät keskustan asemakaava-alueetta pohjoista ilmansuuntaa lukuun ottamatta joka puolelta. Suoraan asemakaavan suunnittelualueeseen rajautuvat Saarijärvi, Pieni -Lumperoinen ja Herajärvi.

Luonnonolot

Saarijärven keskusta sijoittuu vesistöjen väliselle kannakselle. Mansikkaharju ja Karhumäki ovat keskustan korkeimpia kohtia kohoten n. 140–142 metrin korkeuteen muun alueen ollessa noin 124–139 mpy (N60). Saarijärven ja Pieni-

Lumeroisen keskivedenkorkeus on 117,9 mpy (N60) ja Herajärven on 128,5 mpy (N60).

Keskustan harjualueeseen kuuluvat hiekkaiset alueet ovat rakennettavuudeltaan ihanteellisia. Hieta- ja hiesuvaltaiset alueet ovat rakennettavuudeltaan myös melko hyviä, vaikka ovatkin routivia maalajeja.



Kuva 3. Maaperäkarta suunnittelualueelta (lähde: Paikkatietoikkuna). Keltainen alue on karkeaa hietaa (KHT), vihreä on hiekkaa (hk) ja sininen on hiesua (Hs).

Saarijärvi kuuluu keskiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Harjualueilla pääpuulajina on mänty, muualla vallitsevia ovat lehtipuut kuten koivu, pihlaja ja istutettuina puina lehmukset. Havupuista kuuset ja pihtakuuset kasvavat lähinnä yksittäispuina.

Keskustan eläimistö koostuu tyyppillisistä kaupunkialueilla esiintyvistä lajeista.

Luonnon monimuotoisuus

Keskustan alue on rakennettua ympäristöä ja luonnontilaiset alueet ovat melko pienialaisia. Keskustan virkistysalueista kuitenkin vain osa hoidetaan puistomaisina kohteina ja osa on säilynyt lähes luonnontilaisina metsäalueina. Keskustan metsät ovatkin tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Keskustassa on jonkin verran myös rantakosteikkoja, jotka ovat useille lajeille välttämättömiä elinympäristöjä.

Pienilmasto

Keskustaa ympäröivät vesistöt leudontavat hieman alueen pienilmastoa. Keskustan pohjois- ja luoteispuolella kohoavat mäen luovat myös suojaa kylmiltä tuuilta. Harjualueen etelärinteet Mansikkaharjulla, Karhumäessä sekä Pentinlahdessa ovat pienilmastoltaan lämpimiä ja suojaisia alueita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan suunnittelualue rajautuu kolmeen vesistöön, Saarijärveen, Herajärveen sekä Pieneen-Lumperoiseen. Saarijärvi on pinta-alaltaan 1429 hehtaaria ja sen ekologinen tila on luokiteltu tyydyttäväksi.

Herajärvi on tekopohjavesialuetta ja sen vettä pumpataan läheisen Mannilan poh-

javesialueen päälle tekopohjaveden muodostamiseksi ja veden riittävyden turvaamiseksi. Herajärvi on pinta-alaltaan 46 hehtaaria, sen keskisyvyys on 8,1 m ja suurin syvyys 16,9 m. Herajärvi on karu ja kirkasvetinen järvi ja sen vedenlaatu on erinomainen. (Lähde: Sivulanpellon luonto- ja maisemaselvitys, FCG Oy, 2010).
Suunnittelualan pohjoispuolella oleva Pieni-Lumperoinen, on pinta-alaltaan 308 hehtaaria ja ekologiselta tilaltaan tyydyttävä.

Mannilan pohjavesialue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1). Pohjavesialueen pinta-ala on 0,72 km², muodostumisalueen pinta-ala on 0,39 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 1 400 m³/d. (Lähde: Sivulanpellon luonto- ja maisemaselvitys, FCG Oy, 2010).



Kuva 4. Mannilan pohjavesialueen sijainti sekä vesistöjen sijaintikartta suunnittelualan lähellä. Lähde: Paikkatietoikkuna.

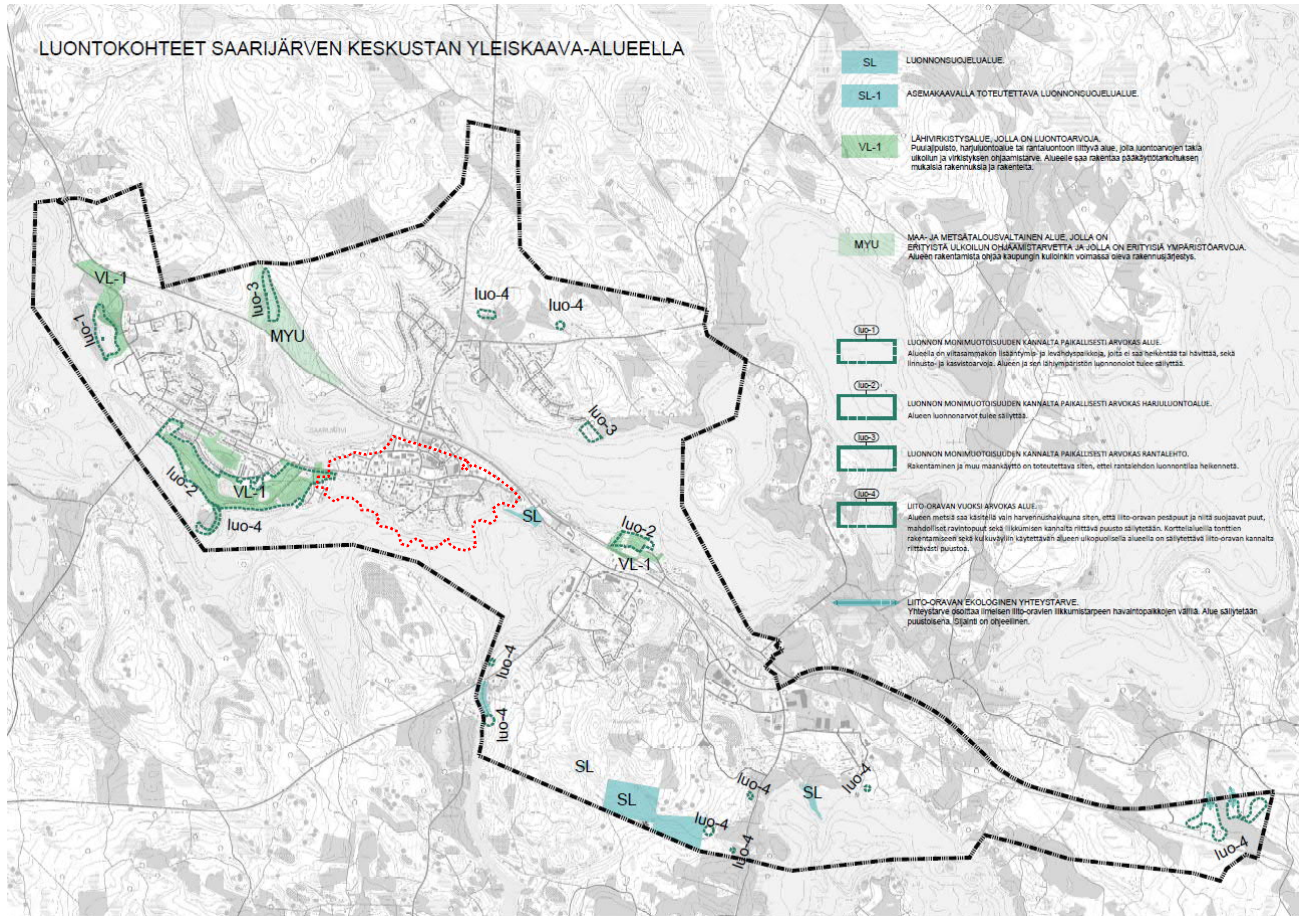
Luonnonsuojelu

Keskustan alueelta on yleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys v. 2009. Selvitystä täydennettiin v. 2020 laaditulla luontoselvityksellä. Selvityksen perusteella keskustan alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta, mutta koska alueelta on aikaisempia havaintoja liito-oravasta, todetaan selvityksessä, että on suositeltavaa säästää rantapuustoa kuluyhteyksien säilyttämiseksi. Linnuston osalta v. 2020 ei havaittu sellaisia lajeja, joiden reviirit tai pesäalue vaatisi erityistä huomiointia kaavoituksessa. Urheilutien pohjoispuolella olevalla harjurinteellä oli pienialainen paahderinne, mutta alue ei kuulu nyt tarkasteltavana olevaan kaavamuutosalueeseen.

Saarijärven keskustan asemakaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-suojelualueverkoston tai valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita eikä Keski-Suomen maakuntakaavassa osoitettuja luonnonsuojelukohteita.

Keskustan alueella sijaitsee yksi paikallisesti historiallisesti arvokas luonnonmuistomerkki, Manttaalikunnan talon edessä Paavontien varrella oleva Härkämänty, jo-

ka on luonnonsuojelulailla rauhoitettu. Muutoin alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai erityisesti suojeltavien lajien tunnettuja esiintymiä. EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista asemakaava-alueelta ei ole löytynyt yhtään tiedossa olevaa esiintymisaluetta.

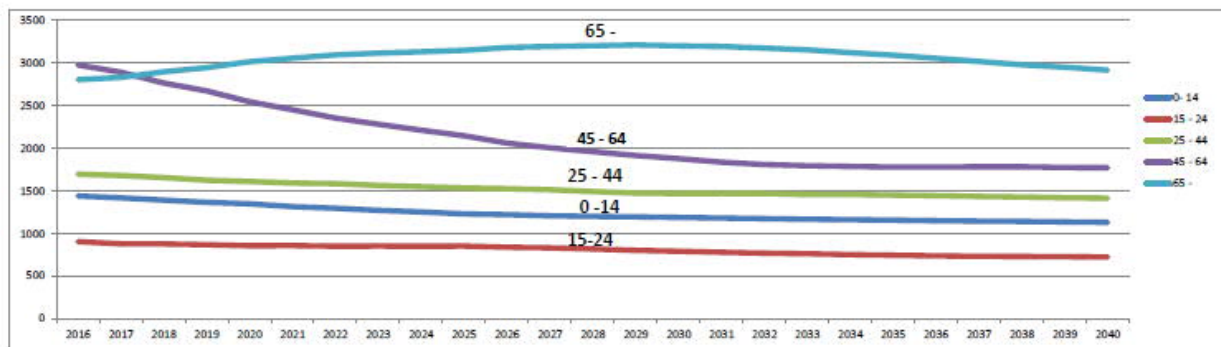


Kuva 5. Saarijärven keskustan yleiskaavan luontoselvityksen (Enviro, 2009) luontokohteiden teemakartta. Asemakaavan suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla teemakarttaan. Suunnittelualueella ei Mannilan VL-1 alueen osaa lukuun ottamatta sijaitse huomioonotettavia luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Saarijärven kaupungin asukasluku oli vuoden 2022 lopussa 8975 asukasta. Edellisestä vuodesta väkiluku oli pienentynyt 142 asukkaalla. Saarijärven väestökehitys on ollut viime vuosina pääosin taantuvaa ja tilastokeskuksen väestöennuste ennustaa saman kehityksen jatkuvan myös tulevaisuudessa. Väestön ikärakenne on vanhenemassa ja yli 65-vuotiaiden osuus asukkaista kasvaakin tulevaisuudessa.



Kuva 6. Saarijärven väestöennuste vuosille 2016 - 2040 (Lähde: Tilastokeskus)

Yhdyskuntarakenne

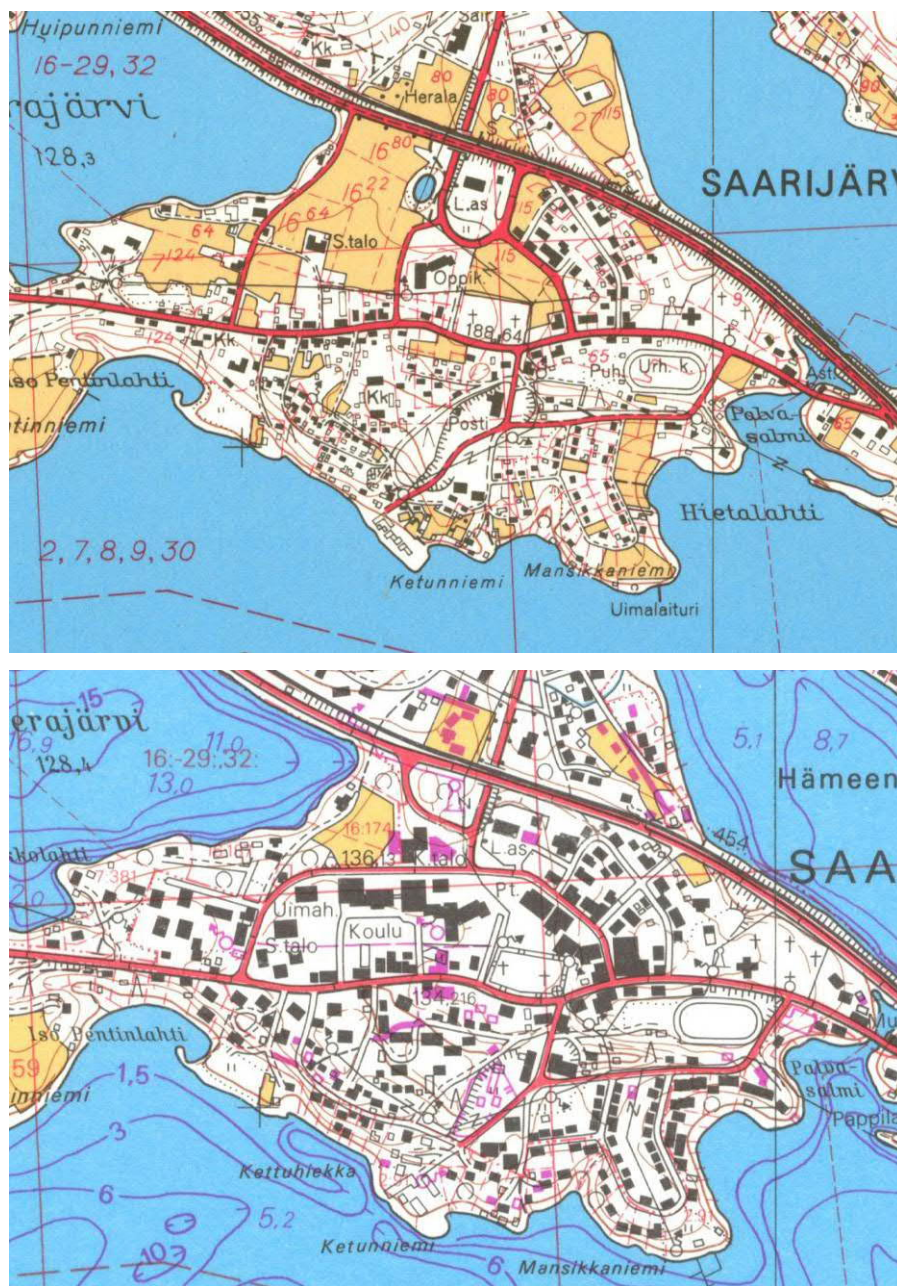
Keskustan yhdyskuntarakenne on melko tiivistä. Alueelta löytyy joitakin rakentamattomia tontteja tai tontteja, joilla on ränsistyneitä ja tyhjillään olevia rakennuksia.



Kuva 7. Erialaisten asuinrakennustyyppien sijainti Saarijärven keskustassa.

Kaupunkikuva

Suunnittelun alueen kaupunkikuva vaihtelee Paavontien varren verrattain tiiviiden kerrostalokortteleiden, Mansikkaniementien ja Myllyperäntien pientaloalueiden sekä ydinkeskustan kaupallisten ja hallinnollisten osien välillä. Merkittävä osa ydinkeskustan eli Kauppakadun rakennuskannasta on toteutettu 1960- ja 70-luvulla mutta muutoin keskusta-alueen kaupunkikuvassa on myös paljon ajallista kerroksellisuutta. Kaupallisista rakennuksista uusimpia ovat vuonna 1999 valmistunut S-market Saarijärvi sekä K-Supermarket Minttu, joka on valmistunut 2007.



Kuvapari 8. Saarijärven keskusta-alueen peruskartat vuosilta 1966 ja 1990, joista näkyy keskusta-alueen rakentuminen kyseisen ajanjakson kuluessa.

Asuminen

Pääosa kerrostaloista sijoittuu Sivulankujan alueelle ja Paavontien varteen. Myös Karhumäentiellä on useampi kerrostalo. Viimeisinä 10 vuotena keskustan alueelle on rakennettu useita uusia kerrostalokohteita.

Keskustan alueella rivitaloasumista on Mansikkaniemessä. Yksittäisiä rivitalokohteita on myös Myllyperällä ja Herajärven ranta-alueella.

Mansikkaniemen ja Myllyperän alueet ovat keskustan pientalovaltaisista alueista. Yksittäisiä pientaloja sijoittuu Herajärven ranta-alueille sekä ydinkeskustaan Iolantien varteen.

Palvelut

Saarijärven keskustaajama on seudullisesti merkittävä kaupallinen keskittymä. Kauppa on jakautunut pääosin kahteen pääsijaintiin, keskustan ja Asemankannaksen alueelle. Toimipaikkoja on määrällisesti eniten keskustassa ja suuremmat kaupan yksiköt ovat sijoittuneet Asemankannakselle.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Saarijärvi on hyvin työpaikkaomavarainen, sillä noin 64 % saarijärveläisistä on töissä oman kunnan alueella. Eniten työpaikkoja on palveluissa (75,0 %). Jalostuksessa työpaikkoja on 21,2 % ja alkutuotannossa 2,6 %. (Lähde: Tilastokeskus 2021). Saarijärveläisten merkittävä työllistäjä on pienteollisuus. Suurimpia saarijärveläisiä yrityksiä ovat esimerkiksi Logstor Finland Oy, Serres Oy, Fin Forelia Oy sekä RTA-metalli (Lähde: Finder.fi). Saarijärvellä ei ole vanhaa teollisuushistoriaa, vaan kaupunki on ollut pitkään maaseutuvoittoista aluetta. Teollisuusrakentaminen alkoi vasta 1970–80-luvuilla Hietalahdesta, laajeni sieltä Sara-ahon alueelle ja edelleen länteen valtatie 13 varrelle. Keskusta-alueella ei teollisuusrakentamista ole Ketunniemen käytöstä poistunutta teollisuusaluetta lukuun ottamatta.

Virkistys

Saarijärven keskustan alueella olevia ulkourheilupaikkoja ovat Paavontien varrella sijaitseva yleisurheilu- ja jalkapallokenttä sekä jäähalli, jossa kesäaikana tenniskentät sekä koulu- ja kulttuurikeskuksen alueella olevat liikuntapaikat.

Kaupunki ylläpitää talvisaikaan hiihtolatuja Mannilassa ja Herämäessä ja latureittistö kulkee myös Herajärven jäällä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Kaupunki ylläpitää myös yleistä uimarantaa Mansikkaniemessä, jossa on huppynorni, laituri sekä pukukopit. Saarijärven Latu järjestää talvisaikaan avantouinti-mahdollisuuden Kunnantuvan rantaan, jossa myös sauna käytössä.

Sisäliikuntapaikkoja keskustassa ovat Uimahalli-Kuntokeskus Aarresaari, Aarresaaren yhteydessä oleva monitoimitalo sekä koulu- ja kulttuurikeskuksen ja seurakuntakeskuksen liikuntasalit.

Saarijärven keskustan alueella on kaksi laajempaa puistoaluetta, Urheilupuisto kirkon lähellä sekä Runebergipuisto Sivulanpellon alueella. Runebergipuistossa on mm. lasten leikkipaikka, tasapainorata ja esiintymislava. Talvisin puistossa on lyhyt latureitti koululaisten käyttöön. Puisto valmistui elokuussa 2019.



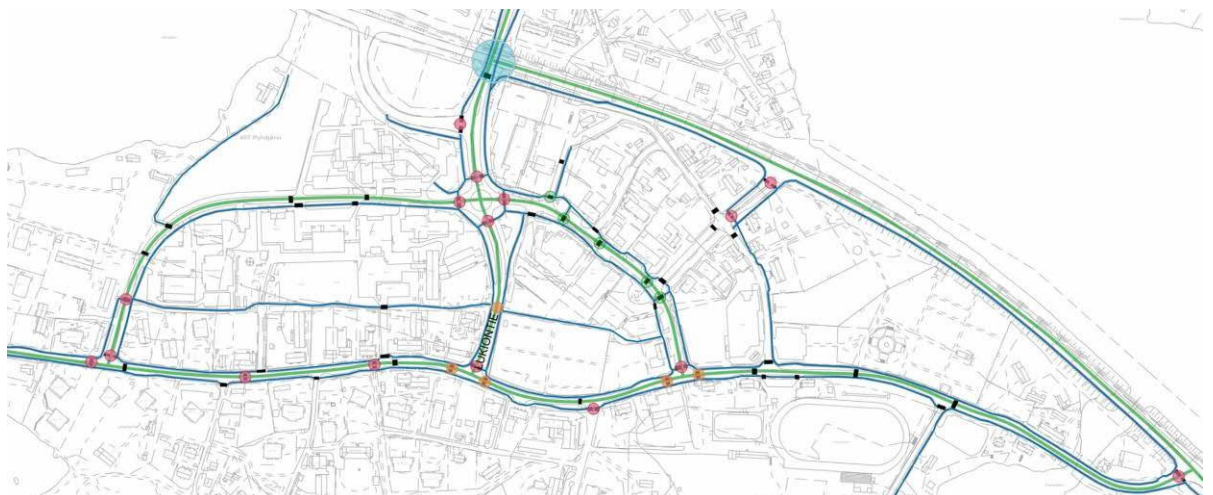
Kuva 9. Avajaisjuhla Runebergipuistossa 20.6.2019.

Liikenne



Kuva 10. Liikennemäärät vuonna 2021, Väylävirasto.

Suunnittelualueeseen rajautuva yleisen tieverkon pääliikenneväylä on Nuijamaan, Lappeenrannan, Jyväskylän ja Kokkolan välinen valtatie 13, joka kulkee Saarijärven ydinkeskustan pohjoisreunalla. Pohjoisen eli Kannonkosken suunnasta valtatiehen liittyy seututie 648. Jyväskylä-Äänekoski-Haapajärvi-Ylivieska-junarata myötäilee keskusta-alueella valtatie 13 linjausta. Henkilöliikenne radalla lopetettiin jo vuonna 1978 ja rata on ainoastaan tavaraliikenteen käytössä. Joukkoliikennetarjontaa linja-autoliikenteen osalta on sitä vastoin Saarijärvellä suhteellisen hyvä. Saarijärven linja-autoasema sijaitsee kuitenkin tällä hetkellä henkilö- ja tavaraliikenteen osalta eri paikoissa. Henkilöliikenteen laiturit sijaitsevat Torikadun varrella, mutta pakettien noutopiste on Paavonaukion R-kioskilla.



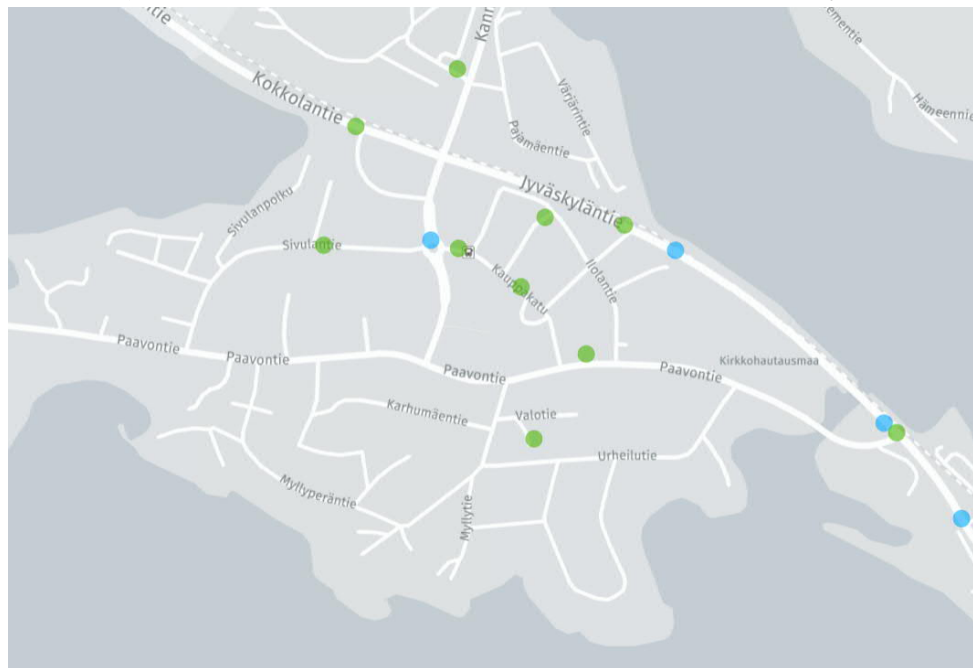
Kuva 11. Kevyen liikenteen verkosto keskusta-alueella (Saarijärven kaupunkikeskustan täydennysrakentamisselvitys, A-Insinöörit Oy 2011).

Jalankulku- ja pyöräilyverkosto on keskustan alueella melko kattava ja pääreitit kulkevat vilkkaimpien katujen ja teiden varsilla. Lähes kaikki jalankulku- ja pyörätieväylät ovat yhdistettyjä väyliä. Pääosin kevyen liikenteen väylät on erotettu autotiestä korotetulla reunakivellä. Erillinen itä-länsi suunnassa keskustaa halkova kevyenliikenteen pääväylä sijoittuu koulukeskuksen eteläpuolelle.

Pysäköinti keskustassa on järjestetty Kauppakadun varteen erillisiin pysäköintitas-
kuihin, kauppojen piha-alueille sekä erillisille yleiseen pysäköintiin varatuille alueil-
le.

Ennen asemakaavamuutoksen laadinnan käynnistämistä kysyttiin asukkailta ja lii-
kenneväylien käyttäjiltä Harva – kyselyn yhteydessä myös keskustan liikennetur-
vallisuudesta. Etenkin jalkaisin ja polkupyörillä liikkuvat kokivat kyselyn vastausten
perusteella risteysalueet vaarallisina. Myös ajonopeudet keskustassa koettiin liian
korkeiksi ja liittymien näkemäalueet osin puutteellisiksi.

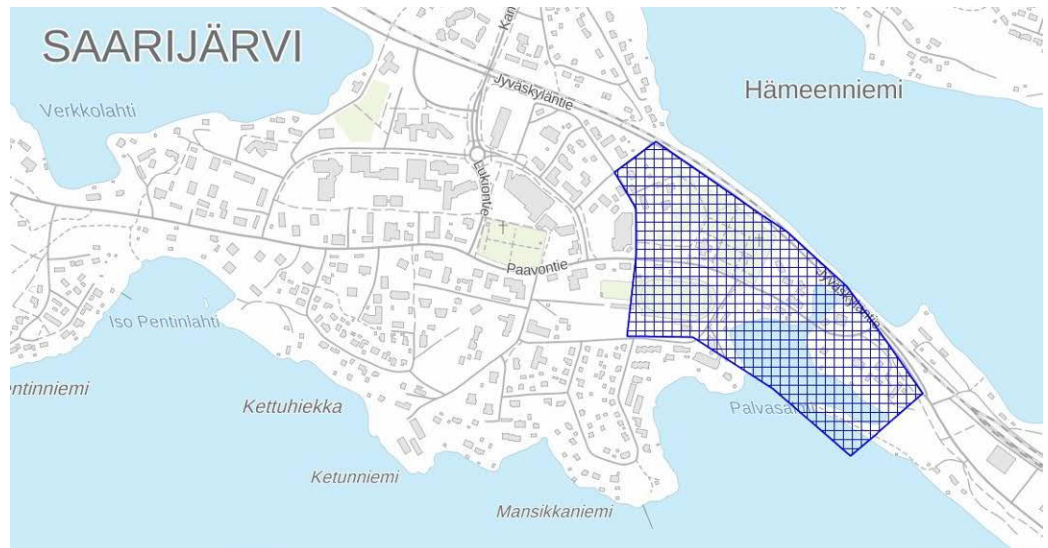
Tieliikenneonnettomuustilastojen mukaan vuosina 2018–2022 keskustan alueella
on tapahtunut 7 tilastoitua onnettomuutta. Onnettomuudet ovat keskittyneet Kaup-
pakadun ja Paavontien alueille eli sinne, missä liikennettä on myös eniten.



Kuva 12. Kartta tieliikenneonnettomuuksien sijainneista Saarijärven keskustassa vuosina 2018 - 2022. (vihreä pallo=ei henkilövahinkoja, sininen pallo=loukkaantumiseen johtanut). (Lähde: Ramboll Finland).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Saarijärven vanha osa on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Museovirasto, 2009). Saarijärven vanhan keskuksen kirkollinen, hallinnollinen ja kaupallinen rakennuskanta muodostaa edustavan perinteisen kirkonkylämiljöön. Ydinaluetta ovat kirkko ja tapuli sekä laaja kirkkotarha ja siihen liittyvä hautausmaa. Kirkonkylän historiaa on muutoinkin säilynyt kirkon ohitse kulkevan Paavontien varrella. Paavontien alkuosan varrella on rakennuksia, jotka antavat käsityksen kirkonkylän vanhasta rakenteesta sekä kunnallishallinnon ja kaupan rakentamistavasta. Kirkon ja Tarvaalan pappilan välissä ovat 1800-luvulta ns. Sillmanin talo, joka muutettiin 1930 kunnantöimistö Kunnantuvaksi, sekä saman piha-aukion entinen lastenkoti eli Sofiankoti, joka oli alkujaan Hongellin 1860-luvun kauppakartano. Sitä vastapäätä on Kotitupa vuodelta 1935. Ilofantien varrella sijaitseva Saarijärven Säästöpankin talo Säästölä on Yrjö Blomstedtin suunnittelema ja vuodelta 1909. (lähde: Museovirasto, www.rky.fi)



Kuva 13. Saarijärven vanhan osan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön sijaintikartta. (Lähde: Museovirasto)



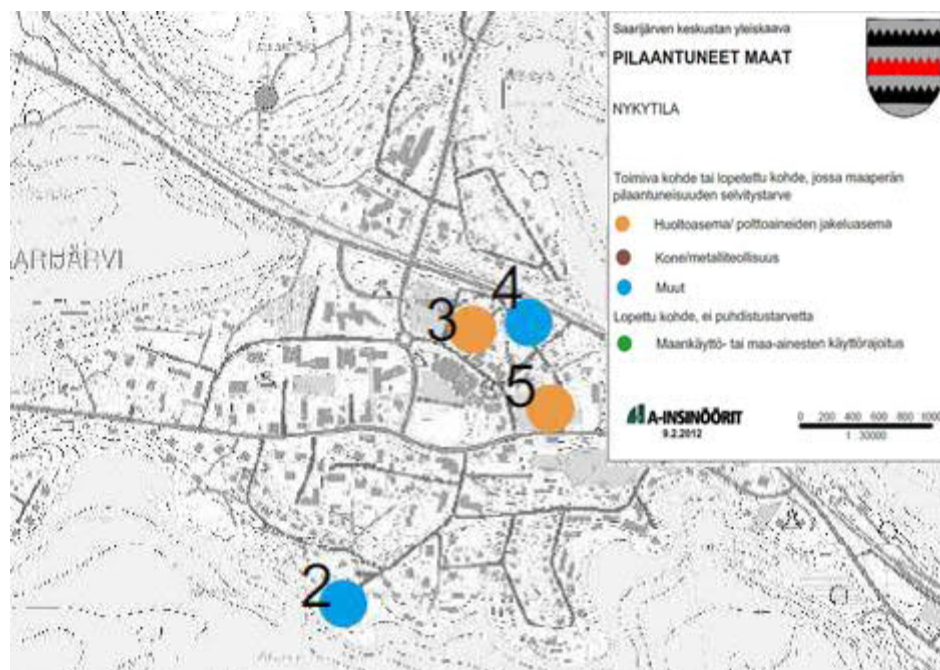
Kuvat 14–16. Saarijärven vanhan osan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinalueen rakennuksia; kirkko, tapuli ja Kunnantupa.

Erytistoiminnot

Keskustan alueella lähes kaikki ilmajohdot on maakaapeloitu, joten ilmajohtimista aiheutuvia vaara-alueita ei ole.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Yleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitettiin mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet. Ydinkeskustassa todettiin neljä kohdetta, joista kaksi oli huoltoasemia, yksi entinen saha/kyllästämoalue ja yksi muu kohde. Asemakaavatyön aikana yhdestä lisäkohteesta tehtiin pima-tutkimus, jossa todettiin maaperän pilaantumista. Lisäksi yhdessä kohteessa todettiin olleen mm. polttonesteiden tankkausta, jonka perusteella maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää.



Kuva 17. PIMA -kohteet keskusta-alueella (Saarijärven keskusta-alueen yleiskaava, A-Insinöörit Oy 2015).

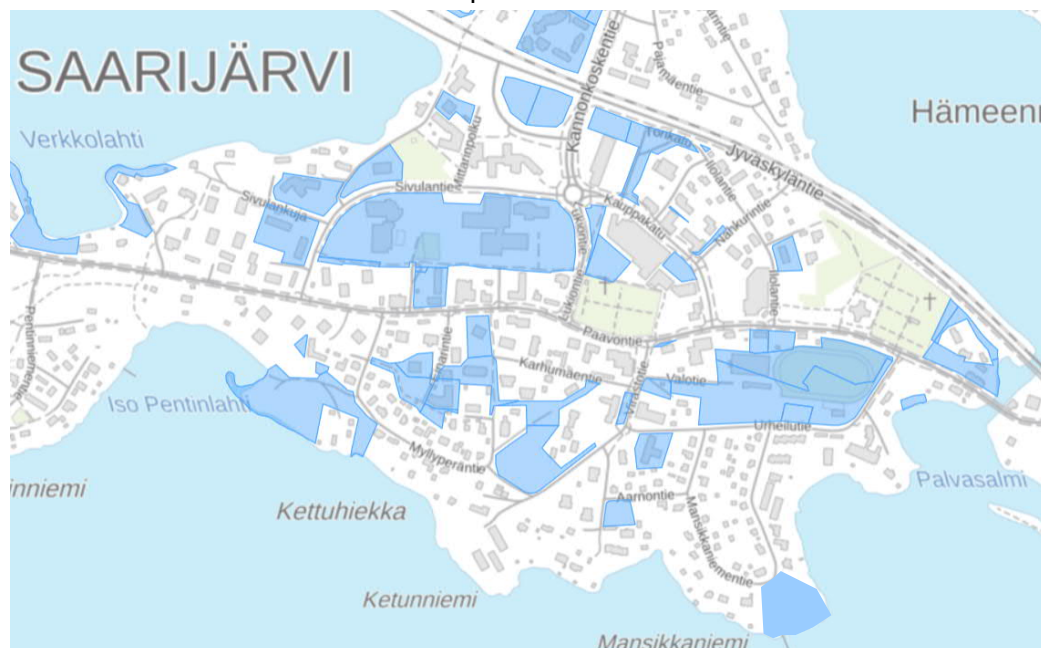
Sosiaalinen ympäristö

Keskustan kaupunginosassa asuu n. 1230 asukasta (tilanne 11/2023). Ikääntynyt väestö asuu pääosin ydinkeskustan palvelu- ja kerrostalokohteissa, perheet suurelta osin pientaloalueilla. Monet eläkeläiset asuvat edelleen myös keskustassa pientaloissa koska palvelut ovat kävelymatkan päässä.

Ydinkeskustassa on erilaisia palveluja kaikkien ikäryhmien tarpeisiin.

3.1.4 Maanomistus

Keskustan maanomistus on jakautunut melko pieniin yksiköihin. Pirstaleinen kiinteistönomistus hankaloittaa suurempien hankkeiden toteuttamista.



Kuva 18. Saarijärven kaupungin maanomistus keskustan kaupunginosassa. Kaupunki omistaa lisäksi alueen haltuunotetut katualueet.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

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

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, jonka maakuntahallitus määräsi voimaan 26.1.2018 § 6.

Maakuntakaavan tarkistuksen ehdotuksessa suunnittelualue sijoittuu seutukeskukseen ja keskustatoimintojen alueelle (C), jota koskee seuraava suunnittelumääräys:

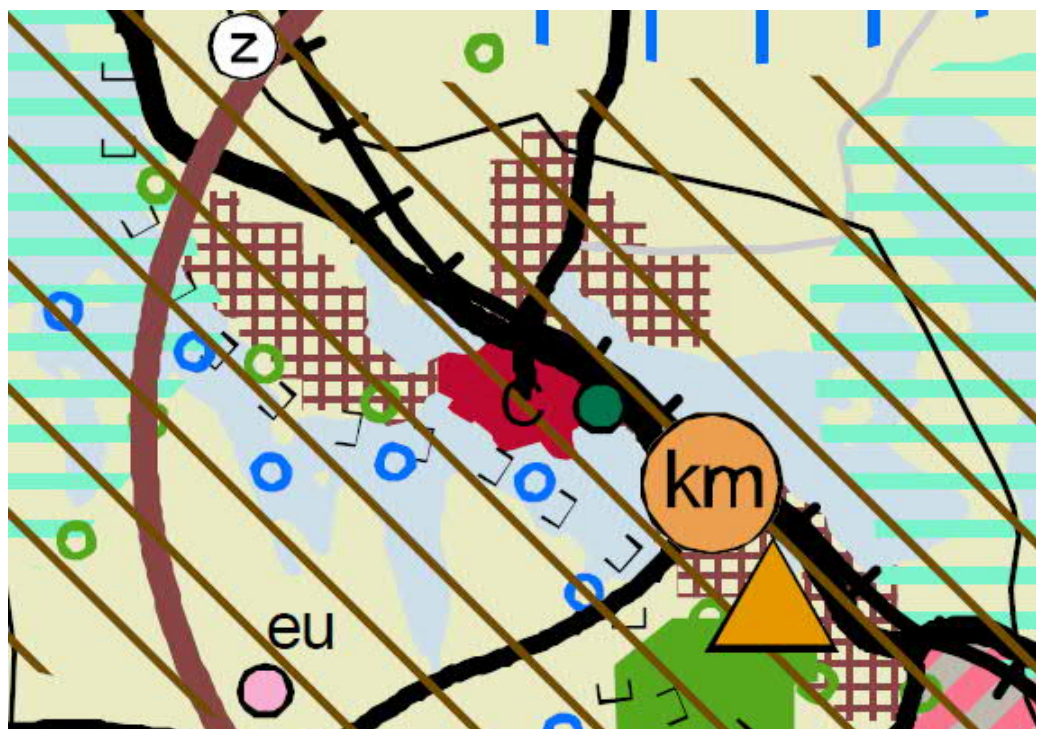
Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevytliikenteen yhteyksistä sekä turvattu 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.

Suunnittelualue kuuluu myös kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen, jolla on osoitettu maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Kulttuuriympäristön vetovoima-alueita koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Suunnittelualueelle sijoittuu myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -merkintä, kohdenumero 48 eli Saarijärven vanha osa. Suunnittelumääräys valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta on seuraavanlainen:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.



Kuva 19. Ote Maakuntakaavasta.

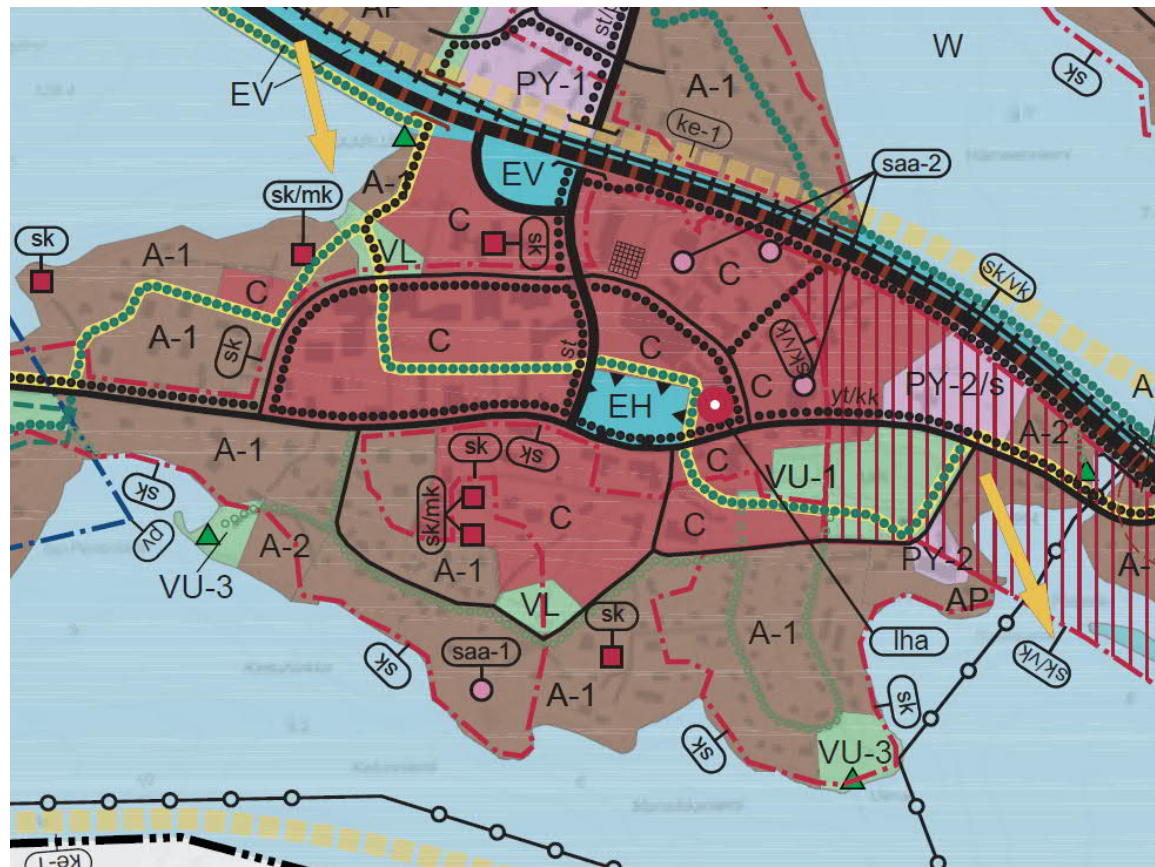
Maakuntakaava 2040

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. Keskustan asemakaavan muutosalueelle ei maakuntakaava 2040 kaavakartassa ole aluevarauksia. Maakuntakaavan 2040 hyväksymisaineisto hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 8.12.2023.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Saarijärven keskustan oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.4.2015. Saarijärven keskustan yleiskaava käsittelee tulevien vuosikymmenien yhdyskuntarakenteen tavoiteltavaa kokonaisrakennetta. Yleiskaavan keskeisiä sisältöjä ovat maankäyttö, liikenne ja ympäristö.

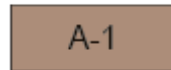
Saarijärven keskustan yleiskaavassa osoitettu maankäytön, liikenteen ja ympäristön kokonaisrakenne perustuu suunnittelualueen luontaisiin ominaisuuksiin, kasvusuuntiin ja kehittämistarpeisiin sekä Saarijärven kaupungin yleiskaavan sisällölle asettamiin tavoitteisiin. Suunnittelun reunaehtoina on otettu huomioon mm. valtakunnallisten liikenneväylien tarpeita, ympäristöarvoja ja ekologisia rakenteita. Yleiskaavalla ohjataan esimerkiksi asumisen, elinkeinojen, palveluiden, liikenneväylien sekä virkistyspaikkojen ja – reittien sijoittumista, määrää ja laatua. Kaupunkikeskustan ja Asemankannaksen kaupunkirakenteen kehittäminen yhtenä kokonaisuutena on ollut koko yleiskaavan merkittävimpiä strategisia sisältöjä.



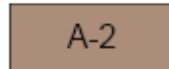
Kuva 20. Ote Saarijärven keskustan voimassa olevasta yleiskaavasta.

Asemakaavan tarkistus- ja muutosaluetta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnot ja – määräykset:

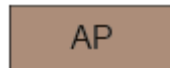
Päämaankäyttöä osoittavat aluevarausmerkinnät:



ASUNTOVALTAISTEN TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.



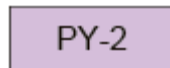
ASUNTOVALTAISTEN TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
JATTAI MATKAILUN JA PALVELUIDEN ALUE.



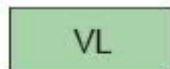
PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

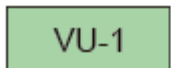


JULKISTEN PALVELUIDEN JA HALLINNON ALUE, JOKA ON TARKOITETTU
KIRKOLLISILLE JA SEURAKUNNALLISILLE TOIMINNOILLE.



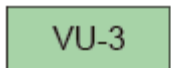
LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakenteita.
Ranta-alueen rakennusoikeutta ei ole tutkittu emätilaperusteisesti tässä yleiskaavassa.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakenteita.
Ranta-alueen rakennusoikeutta ei ole tutkittu emätilaperusteisesti tässä yleiskaavassa.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE, JOLLA ON UIMARANTA.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakenteita.



HAUTAUSMAA-ALUE.



SUOJAVIHERALUE.

Päämaankäyttöä täydentävät merkinnät:



PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE, JOLLA MAANKÄYTTÖRAJOITE.
Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Massojen kaivu ja käsittely vaatii ympäristönsuojelulain 78§:n mukaisen luvan tai ilmoituksen. Alueen sijainti ja laajuus ovat likimääräisiä.



MAA-ALUE, JONKA PILAANTUNEISUUS ON SELVITETTÄVÄ MAANKÄYTÖN, OMISTAJAN TAI HALTIJAN MUUTTUESSA TAI JOS HAITTOJA ILMENEE.
Alueen sijainti ja laajuus ovat likimääräisiä.

/S

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETTÄVÄ.



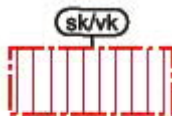
HENKILÖLIIKENTEEN TERMINAALIALUE, JONKA SIJAINNI ON OHJEELLINEN.
Linja-autoasemaa tulee kehittää joukkoliikenteen matkaketjuja hyvin palvelevana alueena keskustatoimintojen alueella. Asemakaavoituksessa ja muussa tarkemmassa suunnittelussa tulee varata tilaa joukkoliikenteen liityntäpysäköinnille.



TORIALUE, JONKA SIJAINNI ON OHJEELLINEN



TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.
Alueen kulttuurihistoriallisen rakennuskannan ja ympäristön historialliset ja / tai arkkitehtoniset ominaispiirteet, luonne ja identiteetti on säilytettävä. Ympäristöä muuttavat toimet on suunniteltava ja toteutettava alueen kansallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuvasti. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen kaavamerkinnoin ja -määräyksin.



MAAKUNNALLISESTI JA / TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.
Alueen kulttuurihistoriallisen rakennuskannan ja ympäristön historialliset ja / tai arkkitehtoniset ominaispiirteet, luonne ja identiteetti on säilytettävä. Ympäristöä muuttavat toimet on suunniteltava ja toteutettava alueen maakunnallisesti ja / tai paikallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuvasti. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen kaavamerkinnoin ja -määräyksin.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE.
Rakennusten tai rakennusryhmien historialliset ja / tai arkkitehtoniset ominaispiirteet, luonne ja identiteetti on säilytettävä. Uudisrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimet tulee sopeuttaa arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen kaavamerkinnoin ja -määräyksin.










PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN KOHDE.
Rakennusten tai rakennusryhmien historialliset ja / tai arkkitehtoniset ominaispiirteet, luonne ja identiteetti on säilytettävä. Uudisrakentaminen ja muut ympäristöä muuttavat toimet tulee sopeuttaa arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen kaavamerkinnoin ja -määräyksin.




MATKAILU-/ VIRKISTYSPALVELUIDEN KOHDE/ TUKIKOHTA.

Viiva- ja muut merkinnät:

	st/pk	SEUTUTIE / PÄÄKATU.
	yt/kk	YHDYSTIE / PÄÄKOKOOJAKATU.
		MUU MERKITTÄVÄ KOKOOJAKATU.
		KUNNAN SISÄINEN ULKOILUN PÄÄREITTI, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.
		TAAJAMAN SISÄINEN ULKOILUN YHTEYSTARVE, JONKA SIJAINTI ON OHJEELLINEN.
		KEVYEN LIIKENTEN REITTI.
		Osa-alueen raja.

Kehittämistavoitemerkinnät ja –suositukset:

Koko kaava-aluetta koskevia suosituksia:

-  **KAUPUNKI- JA MAISEMAKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ KEHITETTÄVÄ NÄKYMÄ.**
Kehitettävä kaupunkikuvallinen näkymä, jolla on merkitystä Saarijärven myönteiselle imagolle järvimaisemissa sijaitsevana maaseutukaupunkina. Vesistöjen yli avautuvia imagomaisemia kehitetään osana julkisia tie- ja kaupunkiympäristöjä. Näkymän maisema-arkkitehtoninen avaaminen ja rajaaminen otetaan huomioon asemakaavoituksessa, muussa tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.

6.1 MAISEMA-, KAUPUNKIKUVA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Hyvin hoidettu maisema-, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö ovat osa Saarijärven myönteistä kaupunki-imagoa. Keskustan kaupunkiympäristöä kehitetään siten, että maiseman ja ympäristön luontaisia vahvuuksia korostetaan. Alueidenkäytössä näitä ovat rannat ja vesistömaisemat, maisemaa kehystävät korkeat moreenimäet, edustavat viljelymaisemat, rakennettuun kaupunkiympäristöön liittyvät harjualueet pienine lampineen, arvokkaat luontokohteet sekä rakennettu ja arkeologinen kulttuuriympäristö.

Maisema- ja kaupunkikuvaa kehitetään olemassa olevaa ympäristöä hoitamalla, vajaakäyttöisiä alueita käyttöön ottamalla, hyvällä täydentävällä rakentamisella ja uudella arkkitehtuurilla, jotka sopeutuvat myös Saarijärven vanhaan kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamisen suunnittelussa otetaan huomioon rakennushankkeiden sopivuus kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Asemakaavoja laadittaessa suojelumerkintöjen tarpeellisuus arvioidaan yleiskaavan taustaselvitysten perusteella ja yhteistyössä Keski-Suomen museon kanssa.

Julkisen ympäristön parantamistoimia kohdennetaan eniten käytettyihin, viihtyisyyden, vetovoimaisuuden ja imagon kannalta merkityksellisiin miljöösiin. Näitä ovat esim. ydinkeskustan sisääntulotiet, pääkadut, rannat ja satamat, matkailualueet ja julkiset puistot.

6.2 LIIKENNEYMPÄRISTÖ

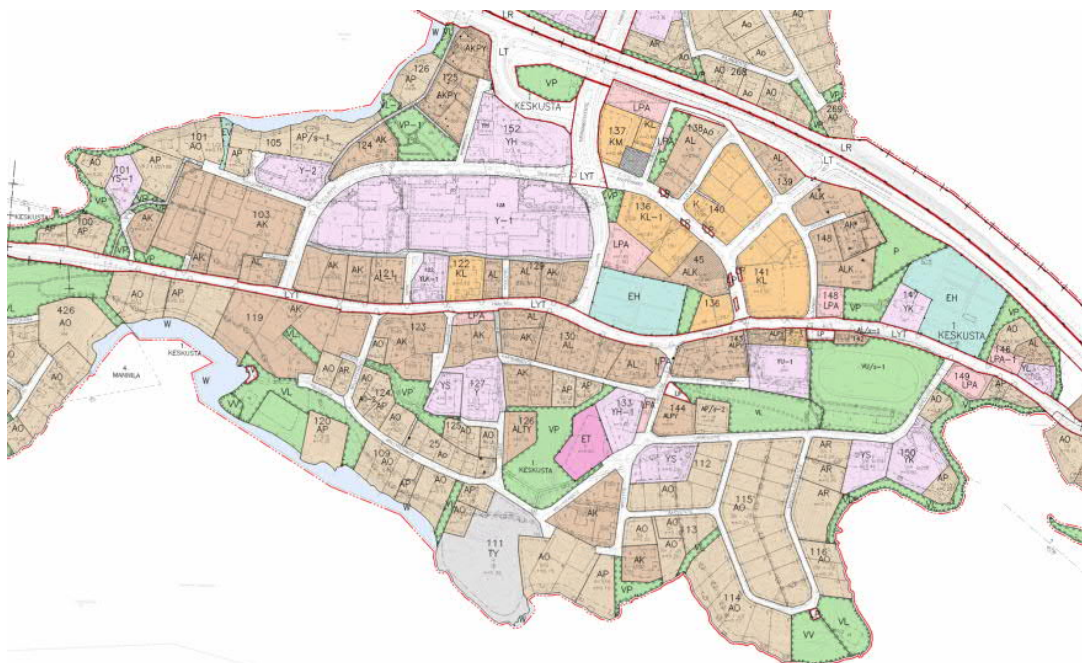
Liikenneverkon toiminnallista rakennetta selkeytetään ja liikenneympäristöön liittyvää kaupunkikuvaa kehitetään. Otetaan huomioon kaikki liikkumismuodot, liikenneturvallisuus ja esteettömyys. Erityistä huomiota kiinnitetään joukkoliikenteen, pyöräilyn, jalankulun, ympärivuotisen ulkoilun sekä veneilyn olosuhteiden kehittämiseen. Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen menestymistä tuetaan kehittämällä toimivia pysäköintiratkaisuja. Liikenteen aiheuttaman melun ja värinän vaikutukset ja suojaamistarpeet arvioidaan asemakaavoituksessa ja tarkemman suunnittelun yhteydessä, ennen alueiden ja/tai liikenneväylien parantamistoimien toteuttamista. Yleisten teiden ja pääkatujen tienvarsinäkymiä kehitetään kaupungin edustusmaisemina. Liikenneväylien ja niiden lähiympäristöjen suunnittelussa otetaan huomioon soveltuminen arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ja maisemiin.

6.3 VAIHEITTAIN TOTEUTTAMINEN JA TARKENTAVAT SELVITYKSET

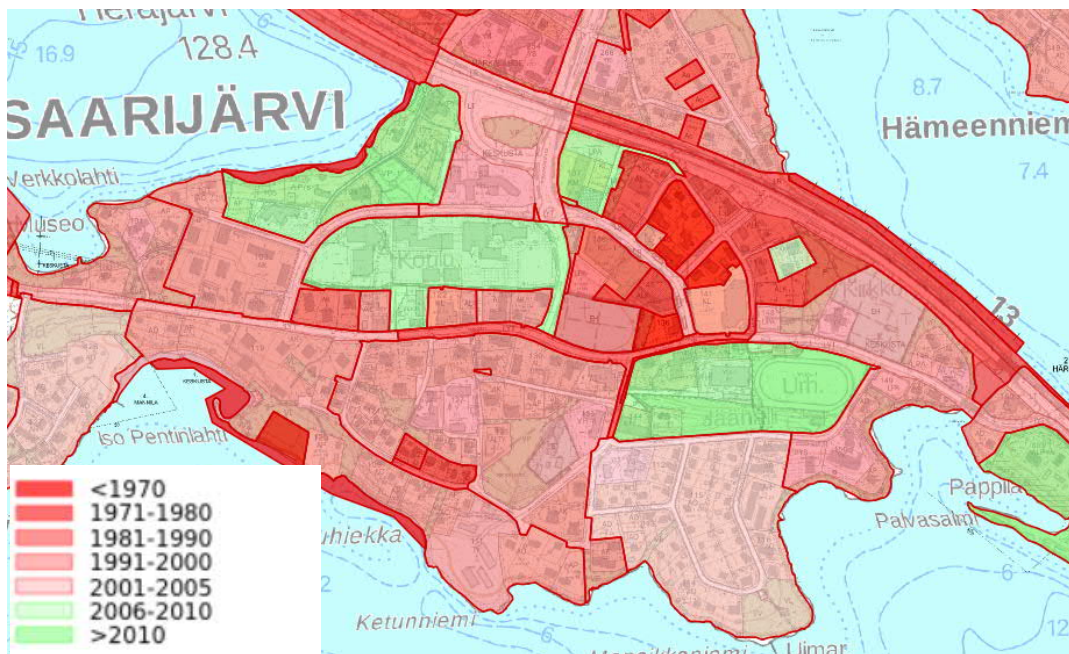
Yleiskaavassa osoitettavien uusien rakentamisalueiden ja liikennejärjestelyjen toteuttaminen edellyttää monilta osin tarkentavia selvityksiä ja suunnitelmia. Nämä tehdään asemakaavoituksen tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä. Esimerkiksi uusien rakentamisalueiden maaperäolosuhteita tai kunnallisteknisiä kustannuksia ei ole arvioitu yleiskaavoituksen yhteydessä.

Asemakaava

Saarijärven keskustan kaupunginosaan on laadittu asemakaavoja vaiheittain usean vuosikymmenen aikana. Vanhin voimassa oleva asemakaava vuodelta 1959, Saarijärven rakennussuunnitelma, on voimassa kortteleissa 136, 140 (osa) sekä 141 (osa) ja se on hyväksytty 3.2.1960. Uusimmat asemakaavamuutokset ovat Siivulanpellon asemakaavamuutos (korttelit 105, 124–126 ja osa korttelista 152), joka on hyväksytty 6.6.2011, Urheilukentän alueen asemakaavan muutos (korttelit 142, 143 ja 144), hyväksytty 9.11.2015 sekä Koulukeskuksen asemakaavamuutos, hyväksytty valtuustossa 3.12.2018.



Kuva 21. Ote asemakaavayhdistelmästä Saarijärven keskustan alueelta.



Kuva 22. Keskustan asemakaavojen ikä.

Pohjakartta

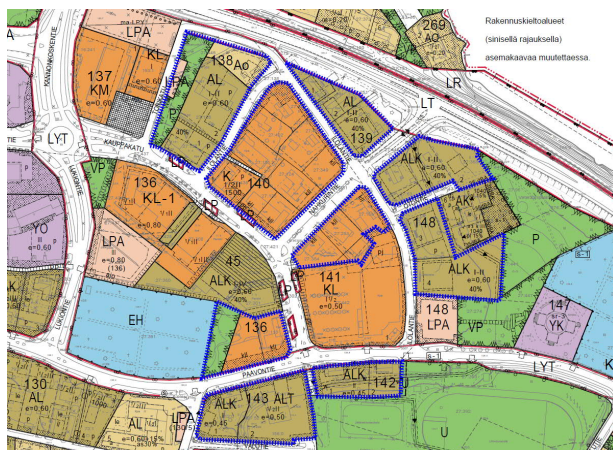
Kaavatyössä on käytetty Saarijärven kaupungin ajantasaista kaavoituksen pohjakarttaa, jonka on hyväksynyt maankäyttöpäällikkö Tarmo Heinänen.

Rakennusjärjestys

Vuodelta 2009 olevan rakennusjärjestyksen uudistaminen aloitettiin vuonna 2016. Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden rakennusjärjestyksen 21.10.2019 ja se tuli voimaan 1.1.2020.

Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Vuonna 2013 Saarijärven kaupungin omistajaohjauksen jaosto asetti rakennuskieltoon ydinkeskustan vanhentuneiden asemakaavojen kortteleita. Kyseiset kortteli-alueet ovat joko kokonaan toteutumatta tai vajaatehoisesti toteutettu ja näiden vanhojen kaavojen sisältö ei vastaa kaupungin maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Valtakunnallisesti arvokkaan Saarijärven vanhan osan rakennusperintöarvoja ei voimassa olevissa asemakaavoissa ole myöskään huomioitu. Rakennuskielto ei ole enää voimassa.



Kuva 23. Rakennuskieltoalueet on merkitty kuvaan sinisillä rajauksilla.

Paavontien varressa Manttaalikunnan talon edessä oleva Härkämänty on paikallisesti historiallisesti arvokas luonnonmuistomerkki. Härkämänty on luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettu Keski-Suomen lääninhallituksen päätöksellä 27.8.1972.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Saarijärven kaupunkikeskustan täydennysrakentamisselvitys ja ideasuunnitelma (2011)

A-Insinöörit Suunnittelu Oy on tehnyt yleiskaavan laatimisen yhteydessä täydennysrakentamisselvityksen Saarijärven kaupunkikeskustan ydinalueesta. Selvityksessä on esitelty kaupunkikeskustan rakennetun ympäristön, liikenteen ja pysäköintijärjestelyiden nykytila sekä luotu visio keskusta-alueen täydennysrakentamisesta ja sitä tukevasta liikenne- ja pysäköintijärjestelystä.

Ydinkeskustan alueella tutkittiin erityisesti pienen ja keskiuuren kaupan sijoittumisen mahdollisuuksia. Liikerakentamiselle on saatu tilaa esittämällä pienempien rakennusten purkamista ja vajaakäyttöisten kortteleiden uudelleen rakentamista ja –järjestelyä.

Ideasuunnitelmassa uusia asuinrakennuksia on sijoitettu Kauppakadun läheisyyteen, Paavontien ja Ilolantien varteen. Liikennejärjestelmän keskeisenä ajatuksena on säilyttää keskustan nykyinen katuverkko jatkossakin autoliikennettä palvelevana mutta kehittää keskeisen jalankulku- ja liikealueen katuja voimakkaasti jalankulukupainotteiseksi.

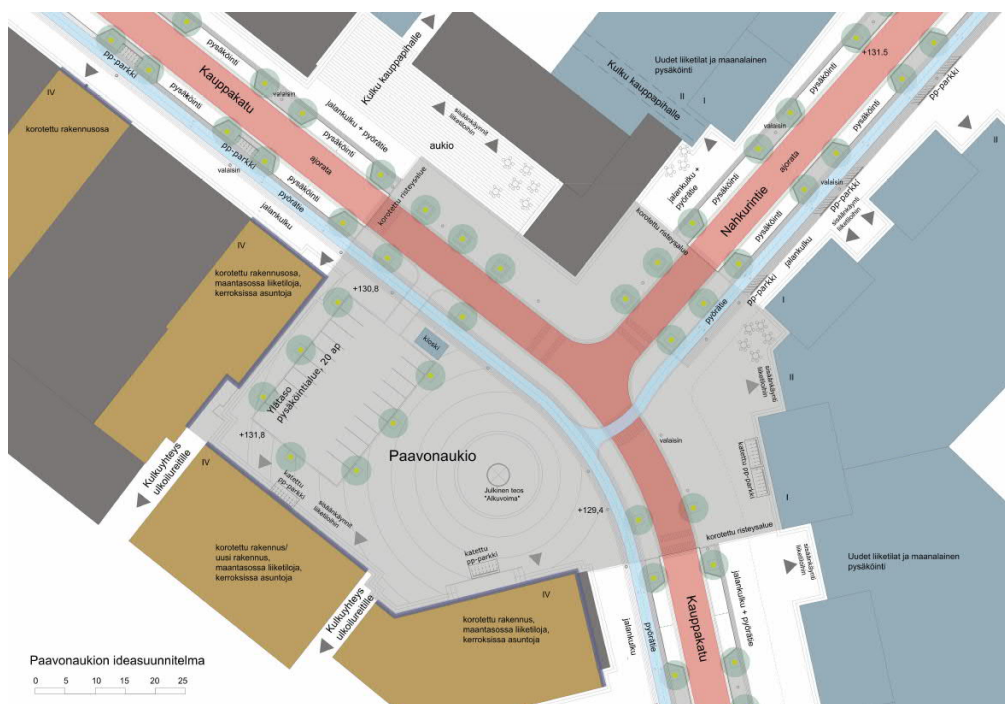
Kaupunkikeskustan ideasuunnitelman mukaan suurimmat pitkän aikavälin rakentamismahdollisuudet ovat Kauppakadun – Ilolantien välisessä ympäristössä, missä maankäyttöä olisi mahdollista tehostaa nykyistä kaupunkimaisemmaksi.



Kuva 24. Täydennysrakentamisselvityksen ideasuunnitelmassa ja näkymäkuvassa asuinrakennukset on esitetty vaaleanruskealla värillä, liikerakennukset vaalean sinisellä, rakenteilla olevat rakennukset tumman sinisellä ja muut uudet rakennukset ruskealla.

Samassa yhteydessä täydennysrakentamisselvityksen kanssa on laadittu idea-suunnitelma Paavonaukiolle. Kyseisessä ideasuunnitelmassa Paavonaukio on jä-sennelty uudelleen. Alkuvoima-veistos on siirretty nahkurintien päätteeksi ja aukion länsiosaan on erotettu pysäköintiin soveltuva tasainen alue. Muutoin aukio on rauhoitettu autoliikenteeltä. Koko Kauppakadun ja Nahkurintien risteysalue on korotet-tu siten, että autoliikenteen ajorata ja kevyen liikenteen reitit ovat samassa tasossa. Eri käyttäjäryhmien reitit on jaoteltu katuun pintamateriaaleilla, istutuksilla ja kadun-kalusteilla.

Ideasuunnitelmassa Paavonaukion ympärillä olevia rakennuksia on korotettu. Koro-tettuihin osiin voidaan osoittaa asuntoja, toimistoja tai toimitiloja. Maantasokerrok-siin voidaan sijoittaa liiketiloja, joiden sisäänkäynnit avautuvat aukiolle. Uudet ra-kennusosat sovitetaan olemassa oleviin rakennuksiin.



Kuva 25. Samassa yhteydessä täydennysrakentamisselvityksen kanssa laadittu Paa-vonaukion ideasuunnitelma.

Saarijärven kaupunkikeskustan täydennysrakentaminen. Ideasuunnitelman päivitys (2015)

Saarijärven kaupunkikeskustan ideasuunnitelmaa on vielä päivitetty yleiskaavapro-cessin ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Suunnitelmaa kehitettiin saadun pa-lautteen ja alueella käynnistyneiden rakennushankkeiden perusteella. Suunnitel-man muutokset keskittyvät Ilolantien ympäristöön, jossa olemassa olevaa raken-nuskantaa säilytetään enemmän sekä Paavontien varteen, josta poistettiin kaksi uutta liikerakennusta. Suunnitelman muutosten myötä uudeksi asuinkerrosalaksi muodostui 49 000 k-m² ja uutta kaupan rakentamisen kerrosalaa muodostui 13 500 k-m².



Kuva 26. Päivitetty Saarijärven kaupunkikeskustan täydennysrakentamisen ideasuunnitelma (2015).

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Saarijärven keskustan yleiskaavan valmistumisen jälkeen asemakaavaa oli tarpeen päivittää vastaamaan yleiskaavan tavoitteita. Asemakaava oli tarpeen päivittää myös vanhentuneiden asemakaavojen osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Saarijärven kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavahankkeen kokoukseen 7.6.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat suunnittelualueen sekä viereisten tonttien maanomistajat, vuokraoikeuden haltijat, suunnittelualueen ympäristössä asuvat kuntalaiset, kunnan hallintokunnat ja alueella toimivat yritykset sekä viranomaiset.

Seuraavia viranomaisia kuullaan kaavatyön edetessä:

- Keski-Suomen ELY – keskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Väylävirasto

- Keski-Suomen hyvinvointialue/Pelastustoimi
- Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveystarkastaja

Muita yhteistyö- ja asiantuntijatahoja:

- Elenia Verkko Oy
- Saarijärven Vesihuolto Oy
- Saarijärven Kaukolämpö Oy
- Saarijärven Yrittäjät ry
- Saarijärvi Seura ry
- teleoperaattorit
- kaupungin eri hallintokunnat

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulo kuulutettiin 8.9.2016 ja hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Kaikille alueen maanomistajille, joiden yhteystiedot oli tiedossa, lähetettiin tiedotekirje vireilletulosta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoshanketta varten perustettiin ideointiryhmä ja ohjausryhmä.

Ideointiryhmän tehtävä oli kehittämisideoiden tuottaminen.

Ideointiryhmään kutsuttiin mukaan edustajia seuraavista tahoista:

- Saarijärven seurakunnan edustaja
- Saarijärven yrittäjien edustaja
- Saarijärvi-Seuran edustaja
- vanhusneuvoston edustaja
- nuorisoneuvoston edustaja
- vammaisneuvoston edustaja
- valtuutettuja
- keskusta-alueen maanomistajia
- urheiluseurojen edustajat
- palo- ja pelastustoimen ja poliisin edustajat
- koiraharrastajien edustaja
- Mannerheimin lastensuojeluliiton edustaja

Ideointiryhmään ilmoittautui reilu parikymmentä henkilöä ja ryhmä kokoontui 29.3.2017. Tapaamisessa osanottajat jaettiin viiteen eri pienryhmään, jotka ideoivat keskustan kehittämistä mm. liikerakentamisen, rantojen virkistyskäytön ja täydennysrakentamisen osalta.

Keskustan asemakaavamuutoksen ohjausryhmä koostui sekä päättäjistä että eri hallintokuntien edustajista. Ryhmän tehtävänä oli yleiskaavasta tulevien tavoitteiden sekä ideointiryhmän, maanomistajien ja muiden osallisten asettamien tavoitteiden tarkentaminen sekä uusien tavoitteiden määrittely. Ohjausryhmän tehtävänä asemakaavan tarkistustyössä oli myös kantaa kehitettävien alueiden suunnitelmavaihtoehtoihin. Oh-

jausryhmä kokoontui asemakaavamuutoshankkeen luonnosvaiheeseen mennessä kuusi kertaa.

Kaavan vireilletulo

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 8.9. – 7.10.2016
- **Osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä kaavoitusarkkitehdille OAS:n nähtävillä oloajan kuluessa**
- maanomistajien, asukkaiden ja yrittäjien kaavamuutostoiveita kartoitettiin Harava – kyselyn avulla.
- Kaavoittaja oli osallisten ja kaavahankkeesta kiinnostuneiden tavattavissa sopimuksen mukaan
- ideointiryhmä kokoontui yhden kerran
- ohjausryhmän kokoontui kuusi kertaa

Kaavan valmisteluvaihe

- Kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta kuulutettiin
- maanomistajia tiedotettiin kaavan nähtävillä asettamisesta kirjeitse
- Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 1.4. – 31.5.2020
- **Osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus jättää kaavaluonnoksesta kirjallinen mielipide kaava-aineiston nähtävillä oloajan kuluessa**

Kaavaehdotus

- Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaehdotus on yleisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan
- maanomistajia tiedotetaan kaavan nähtävillä asettamisesta kirjeitse
- **Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen kaupunginhallitukselle ehdotuksen nähtävillä oloajan kuluessa**

Kaavan hyväksyminen

- Kaupunginhallitus esittää kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan
- Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulo

- Kaavan voimaantulo kuulutetaan, mikäli valtuuston hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

- Asemakaavahankkeesta pidettiin vireilletulovaiheen MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ELY – keskuksessa 28.2.2014.
- Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Keski-Suomen hyvinvointialueen pelastustoimelta ja ympäristöterveystarkastajalta 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. Viranomaisneuvotteluun kutsutaan Keski-Suomen ELY – keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Hyvinvointialue/Keski-Suomen pelastustoimi, ympäristöterveystarkastaja, Väylävirasto sekä Saarijärven kaupungin kaavoituksen ja maankäyttöpalvelujen edustajat.
- Kaavan hyväksyy Saarijärven kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukseen.
- Keski-Suomen ELY-keskukselle ja Keski-Suomen liitolle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Maanmittauslaitokselle, rakennustarkastajalle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Saarijärven kaupungin tavoitteena on luoda asemakaavamuutoksen avulla keskustan kaupunginosasta elävä keskusta, jossa on viihtyisiä asuinalueita, palvelut kävelyetäisyydellä ja erilaiset palvelut tulevat säilymään vähintään nykytasolla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavan tavoitteet:

Maankäyttö- ja rakennuslain 25 §:n mukaisesti maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen keskeinen tavoite on ollut Keski-Suomen Strategian Aluerakenne ja saavutettavuus -teeman alueidenkäyttöraatkaisujen osoittaminen. Toinen keskeinen tavoite on ollut maakuntakaavan kehittämisen strategiseen suuntaan sekä aluevarausten, erityisominaisuutta kuvaavien merkintöjen, viiva- ja kohdemerkintöjen ja kehittämisperiaatemarkintöjen seudullisen/maakunnallisen tason nosto.

Maakuntakaavan sisältö on huomioitu Saarijärven keskustan yleiskaavan laadinnassa.

Yleiskaavan tavoitteet:

Saarijärven keskustan v. 2015 hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavamuutoksen laadintaa. Yleiskaavassa strategiseksi tavoitteiksi asetettiin keskustan asukasmäärän kasvu sekä seudullisen keskusaseman vahvistaminen.

Suunnittelun yleistavoitteista etenkin kaupallisen keskustan kehittäminen, liikenneväylien päälinjaukset, asumisen sijoittuminen sekä rantojen käyttö koskevat ydinkeskustan aluetta.

Yleiskaavan yksityiskohtaisissa suunnittelutavoitteissa ydinkeskustan aluetta koskivat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Villenkulma ja Ilolantien ympäristön kehittäminen
- Nahkurintien ja Paavontien valtatieliittymien kehittäminen
- rakentamisen kerroskorkeuden nostaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen, vuokra-asuntojen riittävyys
- linja-autoaseman uusi sijainti
- asiointisatama
- rantojen saavutettavuutta ja virkistyskäyttömahdollisuuksia parannetaan

Keskustan ydinalueet on yleiskaavassa osoitettu C – merkinnällä, joka mahdollistaa monipuolisen ja kaupunkirakennetta eheyttävän sekä keskustaa tiivistävän rakentamisen ohjauksen asemakaavoituksen keinoin. C-alueet on asumisen kannalta tarkoitettu tehokkaaseen kerros- ja rivitalovaltaiseen asumiseen. C-alueiden maankäytön tiivistäminen vaatii osin nykyistä tehokkaampaa rakentamista, asemakaavojen uusimista ja vanhojen rakennusten purkamista ja/tai korottamista.

Yleiskaavan mukaisten C-alueen rakentamiskysymykset ratkaistaan asemakaavoituksen keinoin.

A-1 merkinnällä osoitetut alueet ovat yleiskaavassa kerros- ja rivitalovaltaiseen, palvelujen läheisyyttä hyödyntävään suhteellisen tehokkaaseen ja kaupunkimaiseen asumiseen.

Keskustan voimassa olevassa asemakaavan maankäyttövaraukset eivät vastaa kaikilta osiltaan toteutunutta rakentamista. Ydinkeskustasta löytyy myös alueita, jotka ovat jääneet toteutumatta kokonaan.

Kaupungin päättäjien tavoitteet on kirjattu **Saarijärvi –strategian** toimenpideohjelmaan, joka on laadittu valtuustokaudelle 2018–2022, maankäytön suunnittelua ydinkeskustan alueella koskevat seuraavat tavoitteet:

Uusien asukkaiden hankinta

- *Uudet ranta-asumisalueet lähelle keskustaa/maanhankinta ja kaavoitus*
- *Uusien asukasryhmien tavoittamien/senioriasumisen mahdollisuuksien lisääminen*

Elävä keskusta/keskustan kehittäminen

- *Keskustan kehittyminen ja uusien yritystilojen luominen/aktiivinen maapolitiikka keskustassa*
- *Uusia asuntoja keskustaan/edistetään liikerakennusten osittaista muutosta asunnoiksi*
- *Kaupunkikuvan parantaminen/ratkaisujen löytyminen käytöstä poistuneille kiinteistöille*
- *Rakentamisen edistäminen/uusien rakentamismääräysten mahdollistamat päätökset ja kaavoituksesta tiedottaminen*

Vahvistuminen seutukeskuksena

- *Ohikulkijoiden ohjaaminen keskustaan/sisääntuloväylä keskustaan*

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Keskustan sijoittuminen vesistöjen rajaamalle melko pienialaiselle kannakselle asettaa haasteita ja samalla myös mahdollisuuksia maankäytön suunnittelulle. Keskustan pohjoispuolelle sijoittuvat valtatie sekä rautatie asettavat haasteita myös liikenneväylien suunnittelulle sekä edellyttää melun ja tärinän huomioon ottamista alueen maankäytön suunnittelussa.

Kaupun rakennemuutos, jossa ostovoimaa on siirtynyt entistä enemmän verkko-kauppaan, on todennäköisesti myötävaikuttanut osaltaan siihen, että myös Saarijärvellä on liiketiloja jäänyt tyhjilleen. Myös asukasmäärän vähentyminen vaikuttaa ostovoimaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet, tarkentuneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteita selvitettiin kaavamuutoksen vireilletulovaiheessa nettipohjaisen Harava – kyselyn avulla.

Kyselyvastauksissa nousivat esille seuraavat kehittämiskohteet:

- Liikkuminen keskustassa selkeäksi ja turvalliseksi
- VT 13 alitus ASPA:n nurkille
- **Leikkipuisto** puuttuu keskustasta
- skeittauspaikka puuttuu
- Vanhuspuisto tarvitaan
- Ikäihmisille lisää kerrostaloja keskustaan
- Keskusta viihtyisämmäksi: lisää kokoontumis-, tapahtuma-, kahvila- ja terassipaikkoja
- erikoiskaupan palveluja tarvitaan.
- Kulkuyhteyksiä virkistysalueille olisi parannettava.
- Koirapuisto tarvitaan.
- Ilontien ympäristöä tulisi kehittää, kohentaa.
- Kehitettäviä rantoja ovat Palavasalmi, Pikku-Pentinniemi, Ketunniemi, Heräjär-

ven ranta: pienvielaituri, satama- ja virkistysalue, rantaraitti

- Uudisasumista Ilolantien, Valotien ja Paavontien varrelle, Paavontien ja Virasotien kulmaukseen, Ketunniemeen ja Pikku-Pentinniemeen
- Nahkurintien – Villenkulman alueelle: asuin- ja liikerakentamista, tori, ravintola, linja-autoasema, Nahkurintien kavennus.
- 2/3 vastaajista toivoi, että keskustaa tulisi kehittää mieluummin asuntopainotteiseksi kuin liikerakentamisen keskustaksi.

Asemakaavan tarkistuksen ideointiryhmässä laadittiin ryhmätöinä teemoittain kehittämiskohdekarttoja. Teemoina olivat ydinkeskustan liikerakentaminen, keskustan rannat; virkistyskäyttö ja täydennysrakentaminen sekä muut kehittämiskohteet.

Ohjausryhmä, joka kokoontui kuusi kertaa, linjattiin mm. erilaisten yleissuunnitelmavaihtoehtojen pohjalta keskustan kehittämiskohteiden maankäyttölinjauksia.

Ohjausryhmän linjaukset huomioitiin kaavaluonnoksen laadintavaiheessa.

Maanomistajien tavoitteita selvitettiin järjestämällä tarpeen mukaan neuvotteluja niistä kohteista, joilla kaavamuutos tulisi olemaan merkittävä verrattuna nykytilanteeseen tai maanomistajan tavoitteena oli kehittää omistamansa maa-alueen maankäyttöä.

Kaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskustan alueesta kehittyä viihtyisä, turvallinen ja elävä keskusta, jossa on tarjolla erilaisia asumismuotoja ja palveluja kaikille väestöryhmille.

Paikallisen identiteetin kannalta merkittävät kohteet (luonnonympäristö, maisema, rakennettu ympäristö) huomioidaan kaavamuutoksessa.

Muut tavoitteet

Kaavan tavoitteet täydentyvät suunnittelun edetessä ja ne kirjataan kaavaselostukseen luonnos- ja ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

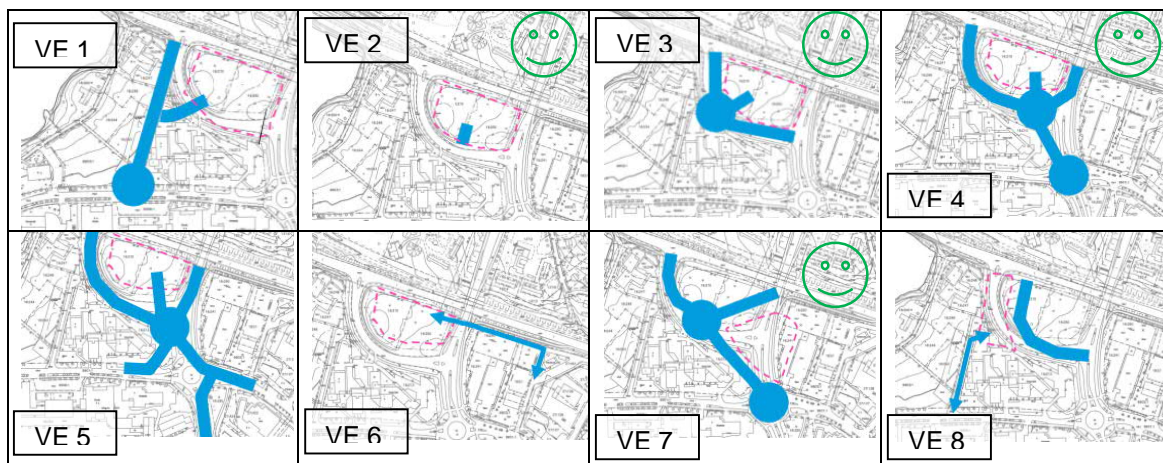
Keskustan asemakaavan päivitstyötä varten laadittiin osin kaavoituksen omana työnä ja osittain ulkopuolisena tilaustyönä yhteensä seitsemästä erillisestä kehitettävästä alueesta idea- ja yleissuunnitelmia.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Muuttuvien kohteiden vaihtoehtoisen maankäyttöratkaisut käsiteltiin ohjausryhmässä ja suunnittelutyötä jatkettiin ohjausryhmän linjausten perusteella.

Vt-13 rampin alue

Rambolla Oy:ltä tilattiin vaihtoehtotarkastelu rampin alueesta. Tavoitteena oli tutkia olisiko rampin sisäpuolelle mahdollista sijoittaa esim. matkakeskus. Karkealla tasolla suoritettiin aluksi kahdeksan erilaista vaihtoehtotarkastelua:



Kuvasarja 27. Karkeat liittymätarkastelut

Jatkotarkasteluun valittiin ELY:ltä saatujen kommenttien perusteella neljä yllä olevista suunnitelmista, joista kahden osalta laadittiin vielä tarkempia suunnitelmia toimivuudesta (VE 2 ja VE 4). Suunnitelmien avulla verrattiin eri vaihtoehtojen kesken liikenteen sujuvuutta, liikenneverkollista jatkuvuutta, turvallisuutta, maankäytön mahdollisuuksia, jalankulkua ja pyöräilyä, joukkoliikennettä ja opastusta. Tarkastelussa todettiin, että VE 4:ssä (kuva yllä), joka on toteutettu kahdella kiertoliittymällä, ei asiantuntija-arvioin mukaan ole liikenteen toimivuuteen liittyviä ongelmia ja että vaihtoehdolle saattaa olla mahdollista saada ELY:n hyväksyntä. Suunnitelmat laatinut liikennesuunnittelija (Satu Rajava Ramboll Oy:stä) pyysi Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnot vaihtoehdoista VE 2 ja VE 4.

Kuva 26. VE2 – vaihtoehdossa esitettyä liittymää rampille ei hyväksytty, ”..koska se muodostaisi liikenneturvallisuusriskin. Rampilla sijaitseva liittymä olisi autoilijalle yllettävä ratkaisu. Rampissa sijaitsevan liittymän ja muiden alueen liikennejärjestelyjen viitoituksen selkeys ja tulkittavuus olisi myös kyseenalaista.”

VE4 –vaihtoehdossa esitettyä ratkaisua ei hyväksytty liittymähaaran M1 suuren pituuskaltevuuden vuoksi. Keski-Suomen ELY-keskuksen kommentin mukaisesti: *”..vaikka kiertoliittymän pituuskaltevuus saataisiin vaadituksi, tarkoittaisi nyt esitetty pituusleikkaus kuitenkin sitä, että kahdesta kiertoliittymään peräkkäin pysähtymään joutuvasta ajoneuvoyhdistelmästä jälkimmäinen joutuisi pysähtymään 7,1 prosentin nousuun. Siitä liikkeelle lähtö talvisissa keliolosuhteissa olisi vaikeaa ja usein jopa mahdotonta. HCT -yhdistelmien ja uuden asetuksen myötä myös muiden nykyistä pitempien ajoneuvoyhdistelmien määrä tiestöllämme tulee lisääntymään ja tämän vaihtoehdon ongelmallisuus korostuisi entisestään. Liikennejärjestelyjen viitoitus olisi myös tässä vaihtoehdossa ongelmallista.”*

Ketunniemi

Ketunniemen asemakaavamuutos käynnistettiin erillisenä hankkeena maanomistajan aloitteesta v. 2012. Awaus Oy:n arkkitehdit laativat alueelle aluksi kolme tontinkäyttöluonnosta.



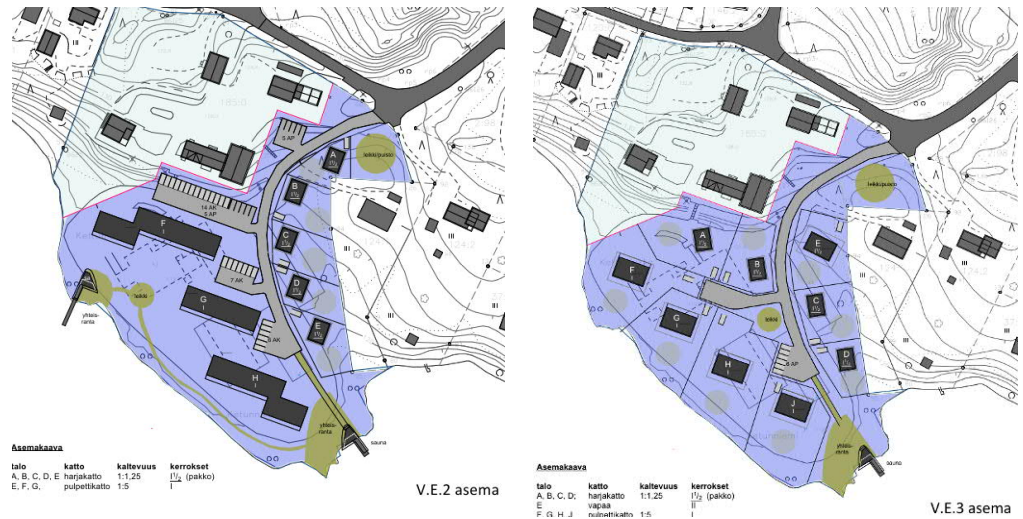
Kuvasarja 28. Ketunniemen alustavat maankäyttöluonnokset vuodelta 2011 (AWaus, Kirsi Vainiopää).

Lopullinen aluesuunnitelma sisälsi 6 kerrostalotonttia ja 5 rivitalotonttia. Rakennusoikeuden määrä oli 11 800 k-m² + vanha myllyrakennus. Alueella on tapahtunut myöhemmin maanomistajavaihdoksia.



Kuva 29. Ketunniemen kehittämissuunnitelma vuodelta 2012 (AWaus/Kirsi Vainiopää).

Saarijärven kaupungin sekä nykyisen Ketunniemen omistajatahon näkemyksen mukaan v. 2011–2012 laaditut aluesuunnitelmat ovat tonttien ja asuntojen kysyntään nähden ylimitoitettuja. Kaupunki tilasi asemakaavamuutoksen pohjaksi yleisuunnitelmatyön Ketunniemen alueesta v. 2018. Tavoitteena oli tutkia alueen toteutus omakoti-/rivitaloalueena. Alueesta laadittiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joissa toisessa ranta-alue oli varattu rivitalokortteleiksi ja kuivanmaan alue pientalojen alueeksi. Toisessa vaihtoehdossa alueen toteutus tutkittiin pientalojen alueena.



Kuvapari 30. Vuonna 2018–2019 laaditut Ketunniemen yleissuunnitelmavaihtoehdot (Arkitupa Oy/Wim Havinga).

Kaavoituksen omaa työnä alueesta laadittiin suunnitelma, jossa ranta varataan kokonaan virkistysalueeksi ja uudisrakentamista osoitetaan ainoastaan Myllyperäntien varteen.



Kuva 31. Vaihtoehdotarkastelu, jossa Ketunniemi on varattu virkistykseen.



Kuva 32. Ketunniemen kerrostalovaihtoehto, jossa neljä kerrostaloa sijoittuu viuhkamaisesti rannan muotoa noudattaen.

Pikku-Pentinniemi

Pikku-Pentinniemeen tilattiin yleissuunnitelmatyö, jonka tarkoituksen oli tutkia alueen sopivuutta rakentamiseen. Suunnitelmien lähtökohtana oli, että niemen kärkiosa, joka on nykyisin virkistysalueen, säilyy edelleen samassa käytössä. Arkitupa Oy laati kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa;

Ve 1, rivitalot	Ve 2, terassitalot ja kyt- ketyt pientalot	Ve 3. Terassitalot

Kuvasarja 33. Pikku-Pentinniemen rakentamisen vaihtoehtoja.

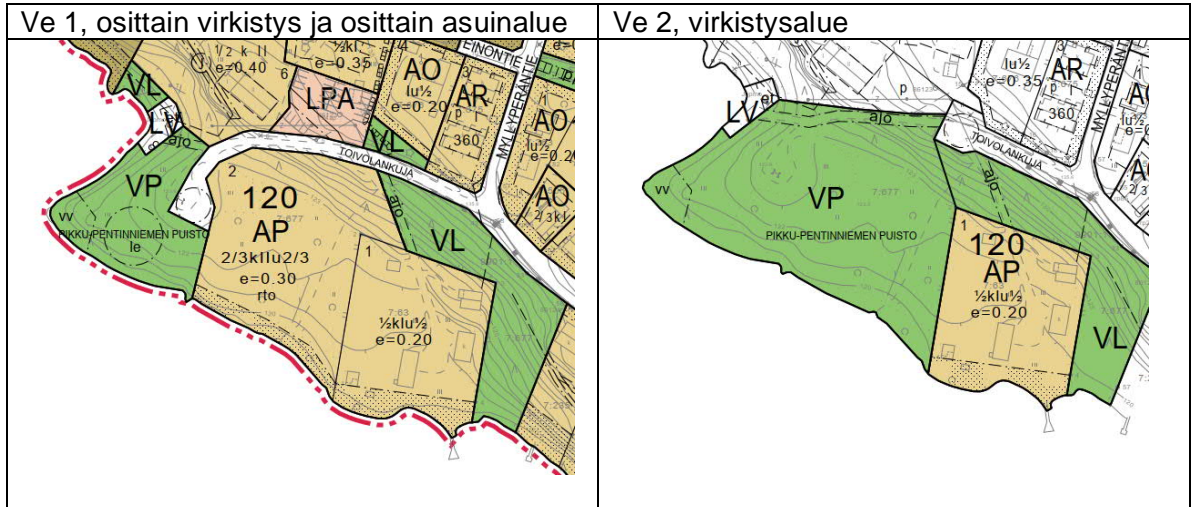
Asemakaavan vireilletulovaiheen jälkeen Myllyperän alueen asukkailta saatiin kannanottoja, että Pikku-Pentinniemi tulisi säilyttää virkistysalueena. Kaupunginhallitukselle toimitettiin myös adressi, jossa vaadittiin alueen säilyttämistä virkistysalueena.

Asemakaavamutoksen valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä nähtäville asetetaan kaksi vaihtoehtoa Pikku-Pentinniemestä;

ve 1, jossa alueelle osoitetaan osittain rakentamista ja

ve 2, jossa alue esitetään kokonaan virkistysalueena. Lopullinen kaavaratkaisu

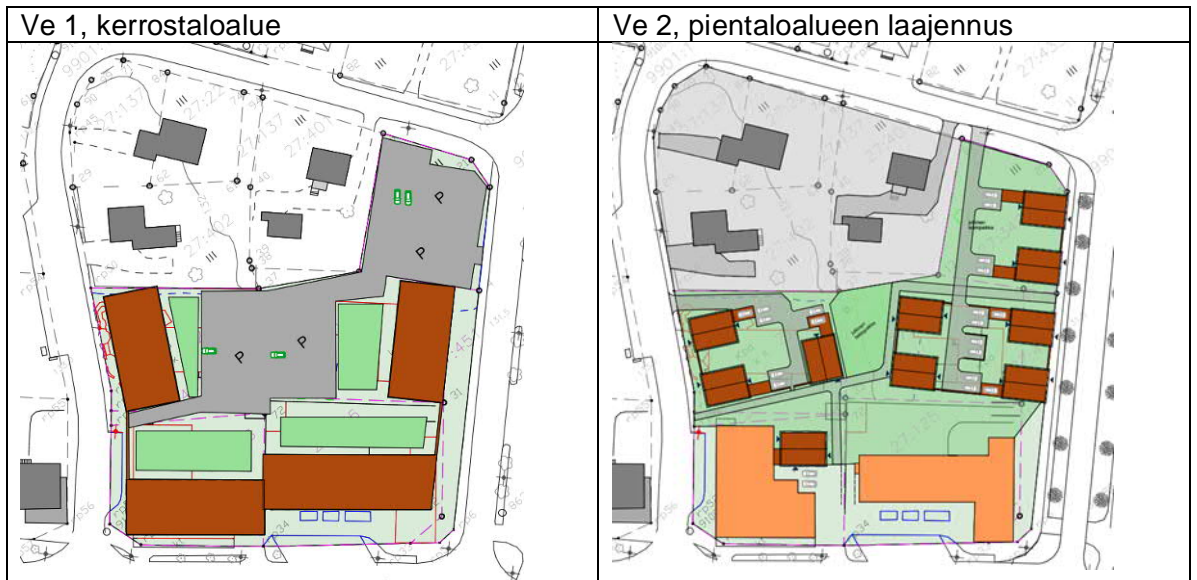
määräytyy saadun valmisteluvaiheen palautteen sekä kaupungin päättäjien linjauksen perusteella.



Kuvapari 34. Pikku-Pentinniemen luonnosvaiheen vaihtoehdot.

Kortteli 140 (Ostokeskus)

Ostokeskuksen kortteli oli yksi kaupallisen ydinkeskustan kortteleista, jonka alueille laadittiin kaksi yleissuunnitelmavaihtoehtoa.



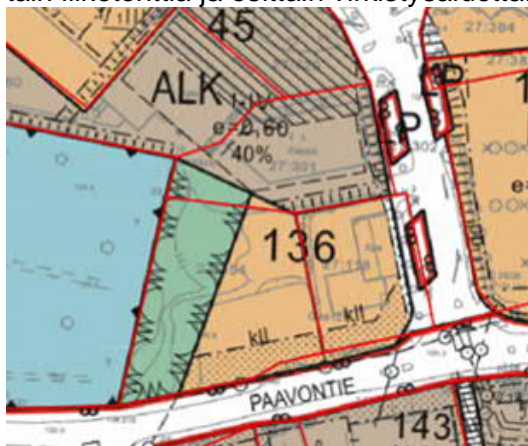
Kuvapari 35. Korttelin 140 rakentamisen vaihtoehdotarkastelut.

Asemakaavatyön ohjausryhmä oli vaihtoehdon 2 kannalla ja luonnosvaiheessa kaavaratkaisu laadittiin pientalovaihtoehdon pohjalta. Korttelin 140 osalta lopullinen kaavaratkaisu määräytyy saadun palautteen, tarvittavien maanomistajaneuvottelujen sekä kaupungin päättäjien linjauksen perusteella. Vaihtoehdoista ratkaisusta toivottiin maanomistajien mielipiteitä, jotta korttelin kokonaisratkaisu saataisiin linjatuksi ehdotusvaiheen aineistoon.

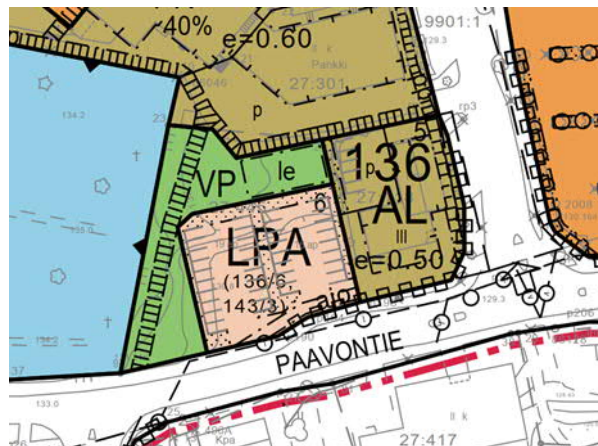
Kortteli 136 (Paavontie 18):

Korttelin toinen rakentamaton liiketontti Paavontien varrella on ollut epävirallisena pysäköintialueena ja vaihtoehtona tarkasteltiin alueen muuttamista yleiseksi pysäköintialueeksi. Pysäköintialueelle on todettu olevan tarvetta sekä samassa korttelissa olevien liikekiinteistöjen osalta että myös Paavontien vastapuolella olevien liikekiinteistöjen osalta. Pysäköintitarvetta korttelissa 136 lisää myös mahdollisuus muuttaa yläkerran liiketiloja asunnoiksi. Asukkaiden ulko-oleskelua varten kaavamuuoksessa on varaus korttelipuistolle.

Ve 1, nykyinen asemakaava, jossa osittain liiketonttia ja osittain virkistysaluetta.



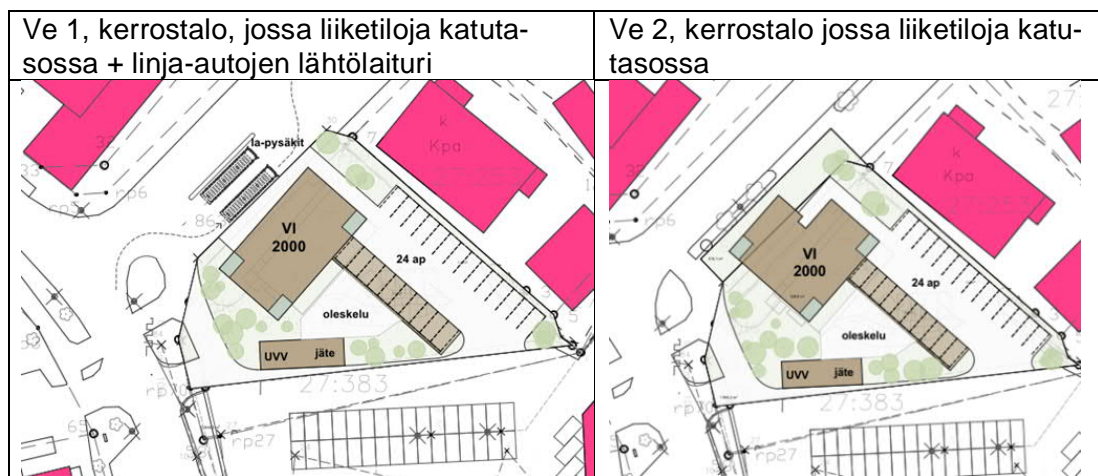
Ve 2, pysäköinti ja korttelipuisto



Kuvapari 36. Korttelin 136 voimassa oleva kaava vasemmalla ja oikealla esitys pysäköintialueesta.

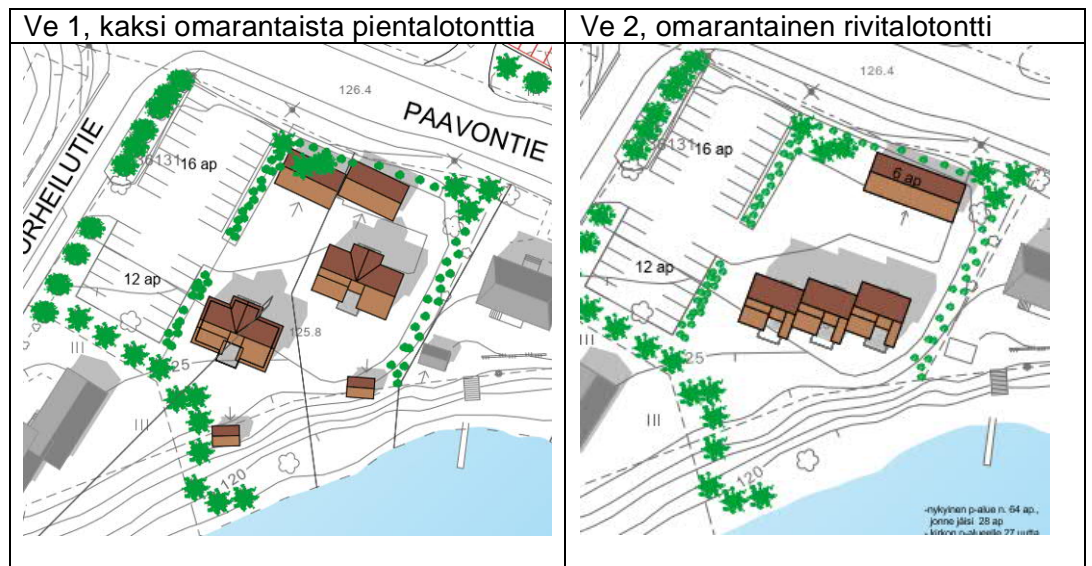
Nahkurintie/Villenkulma

Maanomistajan näkemys Villenkulman alueen kehittämisestä:



Kuvapari 37. Vaihtoehtotarkastelu Villenkulman rakennusten massoitelusta.

Pysäköintialue Paavontie 9:n ja Urheilutien kulmassa:



Kuvapari 38. Vaihtoehtotarkastelut Paavontie 9 toteutuksesta.



Kuva 39. Ote rakennustapaohjeista, arkkitehti Anna-Liisa Nisun esitys toteutustavasta.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja kokonaisvaikutusten arviointi on laadittu yleiskaavatyön yhteydessä.

Vaikutusten arviointi keskittyy tässä asemakaavan tarkistustyössä luonnosvaiheessa laadittujen eri osa-alueiden yksityiskohtaisten suunnitelmien vaikutusten arviointiin.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on karkea vertailtu niistä kohteista, joista on laadittu yleissuunnitelmat asemakaavaluonnoksen pohja-aineistoksi.

Vaihtoehtojen vaikutus nykytilanteeseen verrattuna	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	Vaikutus liikenteeseen + liikenne vähenee/sujuvoituu - liikenne lisääntyy	Vaikutus yhdyskunta- ja energia- talouteen	Taloudelliset vaikutukset	Vaikutukset luontoon ja luonnon- varoihin	Vaikutukset maisemaan, kaupun- kikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Ketunniemi Ve 1, rivitalot	+	+/-	+	+	+/-	+
Ketunniemi Ve 2, ok-talot	+	+/-	+	+	+/-	+
Ketunniemi Ve 3, virkistys	+	+/-	+/-	+/-	+	+
Ketunniemi Ve 4, kerrostalot	+	-	+	+	+/-	+/-
Pikku-Pentinniemi Ve 1, AP + osittain virkistyskäyttöä	+	-	+	+	+/-	+
Pikku-Pentinniemi Ve 2, kokonaan virkistyskäyttöön	-	+/-	+/-	-	+	+/-
Kortteli 140/Ostokeskus Ve 1, kerrostalovaltainen alue	+	-	+	+	+/-	-
Kortteli 140/Ostokeskus Ve 2, pientalovaltainen alue	+	+/-	+	+	+/-	+
Kortteli 136, Paavontie 18 varataan rakentamiseen	+	-	+	+	+/-	+
Kortteli 136, Paavontie 18 varataan pysäköintiin	-	+/-	+/-	+	+/-	+/-
Villenkulma, kerrostalo VI	+	+/-	+	+	+/-	+
Paavontie 9, säilytetään ko- konaan pysäköintialueena	-	+/-	-	+/-	+/-	-
Paavontie 9, varataan osa rakentamiseen	+	+	+	+	+/-	+

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vt-13 rampin alue

Laadittujen tarkastelujen ja niistä saatujen lausuntojen perusteella liikennejärjestelyt osoitetaan tarkistetussa asemakaavaluonnoksessa nykyisen mukaisina.

Ketunniemi:

Vajaakäyttöisen teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi tai vaihtoehtoisesti virkistysalueeksi kaupungin keskustassa on lähes kaikilta vaikutuksiltaan positiivista riippumatta siitä, tulisiko alueesta kerrostalo, rivitalo- tai omakotivaltainen asuinalue tai lähivirkistysalue. Muutoksen yhteydessä kaikissa vaihtoehdoissa pilaantunut maaperä tulisi puhdistaa ja vanhat teollisuusvarastot purkaa. Luonnosvaiheessa nähtävillä asetettiin kolme vaihtoehtoista kaavaratkaisua. Luonnosvaiheen jälkeen alueesta laadittiin asemapiirrostoisia tarkasteluja 3-4 kerrostalon korttelialueena.

Pikku-Pentinniemi:

Kaavaratkaisu, jossa osa on varattu virkistysalueeksi ja osa asumiseen, vaikuttaa olevan kokonaisvaikutuksiltaan hieman positiivisempi kuin koko alueen varaaminen virkistysalueeksi.

Kortteli 140 (Ostokeskus, Kauppakatu 6):

Pientalovaltainen kaavaratkaisu sopii mittakaavaltaan paremmin Ilolantien puoleiseen perinteiseen rakentamiseen. Osa alueen maanomistajista on ottanut myös kantaa Nahkurintien puoleisen korttelinosan säilyttämisenä puutaloalueena.

Kortteli 136 (Paavontie 18):

Kortteli 136 on jo nykyisellään hyvin tiiviisti rakennettu ja nykyisten liikekiinteistöjen pysäköintialueet ovat niukahkoja. Liiketilojen ylimpien kerrosten tilojen muuttaminen asunnoiksi lisää entisestään pysäköintialueiden tarvetta. Nykyinen hiekkakenttä on hoitamaton ja epäsiisti kaupunkikuvassa. Uusi istutuksin rajattu pysäköintialue parantaa kaupunkikuvaa.

Villenkulma:

VI-kerroksinen asuinliikerakennus tiivistää keskustan yhdyskuntarakennetta ja muuttaa Kauppakadun perinteistä liikekeskustaa asumispainotteiseksi ja elävämmäksi keskustaksi. VI – kerroksinen rakennusmassa poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta, mutta maaston korkeuserot hyödyntäen saadaan rakennusmassa sulautumaan paremmin ympäristöön. Villenkulman tontin ja kaupan pysäköintialueen rajaaminen kasvillisuudella parantaa katunäkymää Kauppakadun suunnasta.

Paavontie 9:

Nykyisen pysäköintialueen muuttaminen osittain asuinalueeksi parantaa etenkin Paavontien katunäkymiä. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kuitenkin huomioida valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö siten, että uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan arvoympäristöön.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Vaikutusten arvioinnin perusteella on pyritty löytämään ratkaisut, jotka tukevat keskustan säilymistä elinvoimaisena ja houkuttelevana asuin- ja liikekeskustana.

Vt-13 rampin alueella voimassa olevaa asemakaavaratkaisua ei ole järkevää muuttaa liikenteellisistä ja taloudellisista syistä oleellisesti varsinkin, kun yleisistä väylistä vastaava viranomaistaho vastustaa esitettyjä muutoksia. Rampin sisäpuolelle jäävä viheralue osoitetaan suojaviheralueena, koska liikennemelun vuoksi alue ei sovellu virkistykseen.

- **Ketunniemen alueen** ensimmäiset maankäyttöluonnokset vuodelta 2011 sisälsivät hyvin tiiviitä asuinkortteleita. Kaavaluonnosvaiheessa kaavaratkaisussa päädyttiin kuitenkin huomattavasti väljempään tontitukseen johdettujen rakennuspaikkojen ja asuntojen kysynnän hiipumisesta sekä maaperän rakennettavuudesta. Koska Pikku-Pentinniemi varattiin ehdotusvaiheessa kokonaan virkistykseen, ja ranta-alueen tonteille on todennäköisesti kysyntää, päädyttiin Ketunniemen osalta tehokkaampaan rakentamiseen. Keskustan rakentamattomien kerrostalotonttien vähyyden vuoksi kaavaehdotusvaiheessa Ketunniemen ranta-alueelle osoitettiin kerrostalokortteli, jossa on neljä erillistä tonttia. Ratkaisu tukee myös Saarijärvi -strategian toimenpideohjelmää; *Uudet ranta-asumisalueet lähelle keskustaa.*

Pikku-Pentinniemessä kaavaluonnosvaiheessa asetettiin nähtäville kaksi erilaista vaihtoehtoa. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa Pikku-Pentinniemi on varattu kokonaisuudessaan virkistykseen. Kuntalaisten antama luonnosvaiheen palaute puoltaa alueen virkistyskäyttöä.

Korttelissa 140 (Ostokeskus) päädyttiin melko tiiviiseen II-kerroksisten asuin/liiketonttien kaavaratkaisuun, jossa rakennusoikeuden määrä on kuitenkin maltillinen. Ydinkeskustassa ei ole merkittävää rakentamispainetta uusien liiketilojen tai uusien asuinkerrostalojen osalta. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen ja yrittämisen yhdistämisen ydinkeskustassa.

Kortteli 136 (Paavontie 18) osalta valmisteluvaiheessa kaavaratkaisuksi valittiin rakentamattoman tontin muuttaminen pysäköintialueeksi ja korttelipuistoksi. Ehdotusvaiheessa pysäköintialuevaraus muutettiin liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (K-1), jolla on mahdollisuus rakentaa myös asuntoja. Ratkaisu tukee osaltaan kaupallisen keskustan kehittymistä osin asumispainotteiseksi.

Villenkulman luonnosvaiheen kaavaratkaisua tarkennettiin ehdotusvaiheessa siten, että tonttia laajennettiin kaupan pysäköintialueen suuntaan ja käyttötarkoituksimerkintää joustavoitettiin (AKPY). Ennen ehdotusvaihetta tontin rakentamismuutosehdosta laadittiin virtuaalimalli. Mallinnuksen avulla voitiin tarkastella korkean rakennusmassa sopivuutta ympäristöön.

Paavontie 9:ssä voimassa oleva pysäköintialuevaraus urheilukentän läheisyydessä muutetaan osittain asuinpienalojen korttelialueeksi. Kaavamerkintä sallii omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamisen korttelialueelle.

Kauppakadun varrelle sijoittuvien liikekortteleiden (K-1) kaavamääräys sallii asuintilojen rakentamisen katutasen yläpuolisiin kerroksiin sekä sisäpuolella myös I-kerrokseen, mikäli ympäristö soveltuu muutoin asumiseen. Ydinkeskustan tyhjentyneiden liike- ja toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi tiivistää yhdyskuntarakennetta ja luo edellytyksiä asukasmäärän kasvamiselle keskustassa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä keskeisten maanomistajatahojen kanssa käytiin neuvotteluja, joilla kartoitettiin omistajien kehittämistavoitteita omistamiensa kiinteistöjen osalta. Maaomistajien toiveita on pyritty huomioimaan kaavaluonnoksen laadinnassa. Vastineraportti luonnosvaiheessa jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä on kaavaselostuksen liitteenä nro 7.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päätös asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi sisältyi vuoden 2013 kaavoituskatsaukseen ja v. 2013–2016 kaavoitusohjelmaan.	Hyväksytty omistajaohjauksen jaostossa 20.5.2013 ja kaupunginhallituksessa 7.6.2013
Kaavoitusjohtajan päätös asemakaavan muutosten nähtävälle asettamisesta.	23.3.2020 § 2

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Saarijärven keskustan yleiskaava on ollut asemakaavan tarkistuksen lähtökohtana. Ydinkeskustan alue on lähes kokonaisuudessaan jo rakentunutta aluetta, ja vaikutuksiltaan merkittävimmät muutokset kohdistuvat alueisiin tai yksittäisiin tontteihin, joissa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus on joustavoitettu tai muutettu toiseksi. Merkittävimmät muutoskohteet sijoittuvat Ketunniemen alueelle, jossa entisen saha- ja myllyalueen teollisuusaluevaraus on muutettu pääosin asumistarkoituksiin. Muita merkittäviä muutoskohteita ovat uudet yksittäiset asuintontit Paavontien ja Urheilutien kulmassa sekä Mansikkaniemessä. Julkisten palvelurakennusten tarve on vähentynyt oleellisesti ja julkisia palvelurakennuksia, kuten päiväkotia, on myyty yksityisille. Tonttien käyttötarkoitukset on näiltä osin muutettu vastaamaan paremmin rakennusten nykyistä tai tulevaa käyttöä. Keskustan elävöittämistä pyritään edistämään kaavamuutoksella sallimalla Kauppakadun varren liikerakentamisen tonteilla (K-1) katutasen yläpuolella olevien tilojen sekä sisäpihanpuolella myös I-kerroksen tilojen muuttaminen asuinkäyttöön. Erillispientalojen korttelialueilla sallitaan asuinrakennuksen lisäksi sivuasunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työ- ja toimistotilojen rakentaminen. Vähäisiä tarkistuksia on tehty mm. tontti- ja korttelirajojen osalta silloin kun raja on täsmätty voimassa olevaan kiinteistöjaotuksen mukaisiin rajoihin.

Katualueiden osuus kaavamuutosalueella kasvaa merkittävästi, kun Paavontien sekä kiertoliittymä ja osa Kannonkoskentien liikennealueista muutetaan kaduksi. Muutos perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n, jonka perusteella maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksella keskustan yhdyskuntarakennetta tiivistetään vähäisesti. Uusi asumiseen varattu alue on tulossa Ketunniemen ranta-alueelle. Lisäksi muutamia yksittäisiä uusia asuintontteja muodostuu eri puolille asemakaavan tarkistusalueutta. Liike- ja toimistorakennuksille varatuilla korttelialueilla Kauppakadun varrella (K-1) mahdollistetaan myös asuntojen rakentaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa keskustan asukasmäärän merkittävän kasvun.

5.1.2 Palvelut

Julkiset palvelut

Julkiset palvelut ovat entistä enemmän siirtyneet verkkoon tai yhteispalvelupisteisiin ja varsinaisten toimipisteiden määrä on vähentynyt. Julkisia palveluita varten on varattu olemassa olevat julkisyhteisöjen toimipaikat kuten kaupungintalo (YH), kirkolliset rakennukset (YK), päiväkotit (Y-2) sekä palveluasumisyksiköt (YS, YSPA). Asemakaavamuutoksella ei ole ollut tarpeen varata uusia julkisten palvelujen korttelialueita.

Opetus- ja kulttuuritoiminta on osoitettu aikaisemmin laaditussa ns. koulukorttelin asemakaavamuutoksessa. Korttelialueella sijaitsee koulujen lisäksi myös kirjasto, kansalaisopisto, uimahalli ja liikuntahalli. Korttelialue varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa opetusta ja kulttuuritoimintaa sekä urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia (Y-1). Tässä asemakaavan muutos- ja tarkistusprosessissa ei ole tarpeen osoittaa uusia julkisen palvelun korttelialueita.

Kaupun palvelut

Vuonna 2018 laaditun kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Saarijärven vähittäiskaupan liiketilan laskennallinen lisätarve vuosina 2017–2040 on noin 7 000 k-m². Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 400 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 4 200 k-m² sekä tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 2 400 k-m².

Osa tilantarpeesta kohdistuu ydinkeskustan alueelle ja osa valtatie varteen pääosin Asemankannaksen alueelle.

Puhtaasti liike- ja toimistorakentamista varten (K, K-1, KM, KM-1, KL) ydinkeskustan alueelle on asemakaavan muutoksessa osoitettu rakennusoikeutta lähes 23 000 k-m², josta tällä hetkellä on käytetty rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan noin 6514 k-m². Laajennusvaraa olemassa oleville liike- ja toimistokiinteistöille sekä rakennusoikeutta uusille kohteille olisi käytettävissä noin 16 500 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet sijoittuvat Kauppakadun, Ilolantien ja Nahkurintien varteen. Säästökeskuksen liiketonttia on ehdotusvaiheessa jätetty pois tarkistuksessa, joten sitä ei huomioitu laskelmissa.

Lisäksi asemakaavassa on varattu tontteja asuin- ja liikerakentamiseen (AL, AL-1, ALPY), joissa ei ole rajattu tiettyjä prosentiosuuksia rakennusoikeudesta asumiseen tai liikerakentamiseen, joten myös näillä tonteilla on mahdollista rakentaa liikerakennuksia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksessa on pyritty huomioimaan rakennetun ympäristön laadun kehittäminen mm.:

- *ehyttäen ja tiivistäen yhdyskuntarakennetta hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Tiivistäminen on kohdistettu ns. joutomaa- tai vajaa-käyttöisiin alueisiin, jolloin vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat myös positiivisia.*
- *nostamalla esiin valtakunnallisten, maakunnallisten ja paikallisten rakennettujen kulttuuriympäristön arvot ja huomioimalla kaavamääräyksiin uudis- ja korjausrakentamisessa eri alueiden omaleimaisuus ja erityispiirteet.*
- *liikekeskustan katotason yläpuolella oleviin kerroksiin on mahdollista rakentaa asuntoja. Muutoksella tuetaan keskustan säilymistä elävänä.*

Keskustan virkistysalueista suurin osa on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL) ja vain keskeisimmät viheralueet hoidetuksi puistoalueiksi (VP). Lähivirkistysalueiden hoitotaso voidaan pitää lähellä luonnontilaisen kaltaista metsää, jolloin säilytetään elinmahdollisuudet monipuoliselle eliölajistolle. Virkistykseen varattujen alueiden lopullinen hoitotaso määritellään virkistysalueiden hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka laadinta aloitetaan v. 2024.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK, AKPY)

Korttelialueiden pinta-ala on 13,6 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueen pinta-alasta on 15,8 %.

AK – merkinnällä on osoitettu olemassa olevien kerrostalojen alueet Sivulankujalla, Kartanotiellä, Satotiellä, Veikontiellä, Paavontiellä, Karhumäentiellä, Otontiellä ja Urheilutiellä sekä Myllytiellä ja Myllyperäntiellä. Rakentamattomia kerrostalotontteja on kaksi, joista toinen sijoittuu osoitteeseen Paavontie 22 ja toinen Karhumäentie 8. Molemmilla tonteilla on heikkokuntoisia, tyhjiään olevia rakennuksia.

AKPY – (asuinkeurostalojen, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue) merkinnällä on osoitettu Sivulanpellolla sijaitseva yksityinen vanhusten palveluasumisyksikkö sekä viereinen vuokrakerrostalo, Villenkulman kiinteistö Kauppakadulla, entinen valtion virastotalo sekä Ketunniemen ranta-alueelle sijoittuva neljän tontin korttelialue. Merkintä mahdollistaa toteuttaa joustavasti kerrostaloja, palvelutaloja sekä julkisia palveluja.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP, AP/S-2, APY-1,):

Korttelialueiden pinta-ala on 6,5 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueesta on 7,6 %.

AP (asuinpientalojen korttelialue) ja AP/S-2 (asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään) on varattu pinta-alaltaan suurehko tontit asuin-kortteleista, joilla halutaan mahdollistaa monipuolinen asuinrakentaminen erillispientaloista rivitaloihin.

APY-1 (asuinpientalojen ja yleisten rakennusten korttelialue) merkinnällä on varattu erityisryhmien asumisyksikköä varten kaksi tonttia Paavontien eteläpuolelta. Toiselle tontille on myönnetty poikkeamislupa ja rakennuslupa v. 2019.

Uusi rakentamattomia omarantaisia AP –tontteja muodostuu kaava-alueelle yksi.

Rivitalojen korttelialueet (AR):

Asuinrivitalojen korttelialueiden pinta-ala on 1,9 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueesta on 2,2 %.

Rivitalojen korttelialueiksi (AR) on varattu jo rakennettujen rivitalotonttien lisäksi Karhumäkeen Sahatien varrelle.

Erillispientalojen korttelialueet (AO):

Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on 12,2 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueesta 14,2 %.

Erillispientalojen korttelialueet (AO) sijoittuvat pääosin Mansikkaniemeen, Myllyperän alueelle sekä Herajärven ranta-alueille. Uusia rakentamattomia omarantaisia erillispientalotontteja muodostuu kaavamuutoksella yksi kapale Mansikkaniemen uimarannan viereiselle alueelle.

Asuinrakennusten korttelialue (A-1):

Korttelialueen pinta-ala on 0,9 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueesta 1 %. Merkintää on käytetty ydinkeskustan korttelissa 140.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL, AL/S-1, AL-1, ALPY):

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden pinta-ala on 4,7 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueesta 5,5 %.

Ilolantien sekä Paavontien varsille sijoittuu olemassa olevia asuinliikekiinteistöjä (AL), joissa katutasen liiketilojen yläpuolella on perinteisesti ollut asuntoja. Työväentalon tontti on merkitty asemakaavaan AL-1 merkinnällä, jonka mukaisesti kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % viihde- ja virkistystoimintaa palvelevien tilojen rakentamiseen.

Säästölä – ja Sampola -kiinteistöt Ilolantien varrella (Ilolantie 4 ja 6), nykyinen pieneläinklinikan tontti Myllyperällä, vanha kansakoulu ja viereinen Päiväkummun kiinteistö sekä Ketunniemessä entinen myllykiinteistö on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY).

Yleisten rakennusten korttelialueet (Y-2, YL, YH, YS, YSPA, YK):

Yleisten rakennusten korttelialueiden pinta-ala kaavamuutosalueesta on 4,5 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueesta on 5,2 %.

Päiväkotirakennusten korttelialueeksi (Y-2) on varattu Sivulan päiväkodin tontti Sivulankujan alkupäässä.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL) on varattu Kunnantuvan rakennuspaikka Paavontien varrella.

Kaupungintalon rakennuspaikka on varattu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) on varattu Myllytien ja Urheilutien kulmassa sijaitseva päiväkodin ja kehitysvammaisten asumisyksikön rakennuspaikka sekä Einarintien päässä sijaitseva toimintakeskuksen tontti.

Vanhusten palveluasumisyksikön tontti Mittarinpolulla on varattu yleisten rakennusten, sekä liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (YSPA) joka mahdollistaa yksityisten palvelujen sijoittumisen olemassa olevaan asumisyksikköön.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK) on merkitty kirkon ja seurakuntatalon tontit.

Liikerakennusten korttelialueet (K, K-1, KL, KM):

Liikerakennuksille varattujen korttelialueiden pinta-ala on 4,2 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueesta 4,9 %.

Asemakaavassa pääasiassa liike- ja toimistorakentamiseen varatut korttelialueet sijoittuvat Kauppakadun varrelle. Vähittäiskaupan suuryksiköt on merkitty KM- kaavamerkinnällä ja tätä pienemmät liikerakentamisen tontit K-1 kaavamerkinnällä. Asuntojen rakentaminen on K-1 tonteilla rajattu katutasen yläpuolisiin kerroksiin sekä sisäpihan puolelle. Määräyksellä on halut-

tu varmistaa, että Kauppakadun varrella säilyy riittävästi liiketiloja ja alue säilyy edelleen kaupan keskuksena. Seurahuoneen tontti on varattu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Määräys mahdollistaa myös hotelli- ja ravintolatoiminnan. Paavontien varrella sijaitseva elintarvikeliikkeen (K-Market Saarijärvi) tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

Yleiset pysäköintialueet ja Autopaikkojen korttelialueet (LP, LPA, LPA-1, LP):

Yleisiä pysäköintialueita ja autopaikkojen korttelialueita on varattu 1,9 hehtaaria ja niiden osuus kaavamuutosalueesta on 2,2 %.

Yleinen pysäköintialue (LP) on Torikadun varrella oleva pysäköintialue sekä Mansikkaniemen uimarannan pysäköintialue.

Autopaikkojen korttelialueita (LPA, LPA-1) on varattu sekä yleiseen pysäköintikäyttöön että korttelialueiden yhteiseen käyttöön yhteensä 5 kappaletta. Korttelialueiden käyttöön merkityt pysäköintialueet on merkitty erillisellä indeksillä, minkä korttelin/korttelien ja tonttien käyttöön alue on varattu. Yleiseen pysäköintiin on varattu sekä Ilolantien ja Paavontien varrelle sijoittuvat kolme yleisessä käytössä olevaa yksityisten omistamaa pysäköintialuetta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet (VK, VL, VL-2, VP, VP-1, VV)

Virkistysalueiden pinta-ala on 7,9 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueen pinta-alasta 9,2 %.

Leikkipuistoalueita (VK) on asemakaavamuutoksessa varattu yksi alue korttelin 140 keskelle palvelen korttelialueen asukkaita.

Lähivirkistysalueita (VL) on kaavamuutosalueelle osoitettu useita eri puolille keskustaa. Pinta-alaltaan suurin lähivirkistysalue sijoittuu Karhumäkeen. Rannoille sijoittuvia kapeita virkistysaluekaistoja, jotka eivät sovellu yleiseen virkistyskäyttöön, on muutettu osaksi viereisiä korttelialueita. Lähivirkistysalueiden hoitotaso on tarkoitus pitää kohtuullisena siten, että ainoastaan vaarallista puustoa poistetaan ja pusikoita raivataan.

Puistoalueiksi (VP) keskustassa on osoitettu yhdeksän eri aluetta. Runeberginpuisto Sivulanpellolla, kirkon läheinen Vetaraanipuisto, Pikku-Pentinniemenpuisto sekä Einarintien päässä oleva Einarinpuisto ovat suurimpia puistoiksi varattuja alueita. Puistoalueet ovat rakennettuja tai rakennettavaksi tarkoitettuja hoidettuja viheralueita.

Puistojen ja lähivirkistysalueiden kehittäminen ja lopullinen hoitotaso määritellä erikseen laadittavassa viheralueiden hoito- ja käyttösuunnitelmassa.

Erityisalueet (EH, EN, ET, EV):

Erityisalueiden pinta-ala on 4,7 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueen pinta-alasta 5,5 %.

Hautausmaa-alueiksi (EH) on varattu kaksi nykyistä hautausmaata Paavontien varrella.

Energiahuollon korttelialueeksi (EN) on varattu keskustan kaukolämpölaitoksen tontti.

Yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) on varattu Palavasalmen sillan eteläpuolella oleva rantakaistale, jolla sijaitsee jäteveden pumppaamo ja hu-
levesien purkupaikka.

Suojaviheralueiksi (EV) on varattu valtatie läheisyydessä melualueelle si-
joittuvat viheralueet. Toinen suojaviher- aluevarauksista on Palavasalmen
läheisyydessä ja toinen valtatie ramppien väliin jäävällä koivikkoalueella.

Katu- ja torialueet:

Katu- ja torialueiden pinta-ala on 12,1 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalu-
een pinta-alasta 14,0 %.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualuevarauksia on tarkistettu
yleisen alueen toimituksissa muodostettujen kiinteistörajojen mukaisiksi.
Paavontien liikennealue muuttuu kaavamuutosalueella kaduksi, samoin
kiertoliittymä ja siitä pohjoisen suuntaan osa Kannonkoskentieä. Kokonaan
uusi, rakennettava katu pituudeltaan noin 75 metriä muodostuu Ketunnie-
meen.

Liikennealueet (LR, LHA, LT, LV):

Liikennealueiksi varattujen alueiden pinta-ala on 7,0 hehtaaria ja osuus
kaavamuutosalueen pinta-alasta on 8,1 %.

Liikennealueiksi on osoitettu VT-13 aluetta Nahkurintien risteyksestä Kokko-
lan suuntaan ja valtatie ramppialue sekä osa Kannonkoskentieä.

Vesiliikennettä varten varattu venesatama-/venevalkama-alue on varattu
Pikku-Pentinniemeen.

Vesialueet (W):

Vesialueiden pinta-ala on 3,9 hehtaaria ja osuus kaavamuutosalueen pinta-
alasta on 4,5 %.

Rakennussuojelumääräykset:

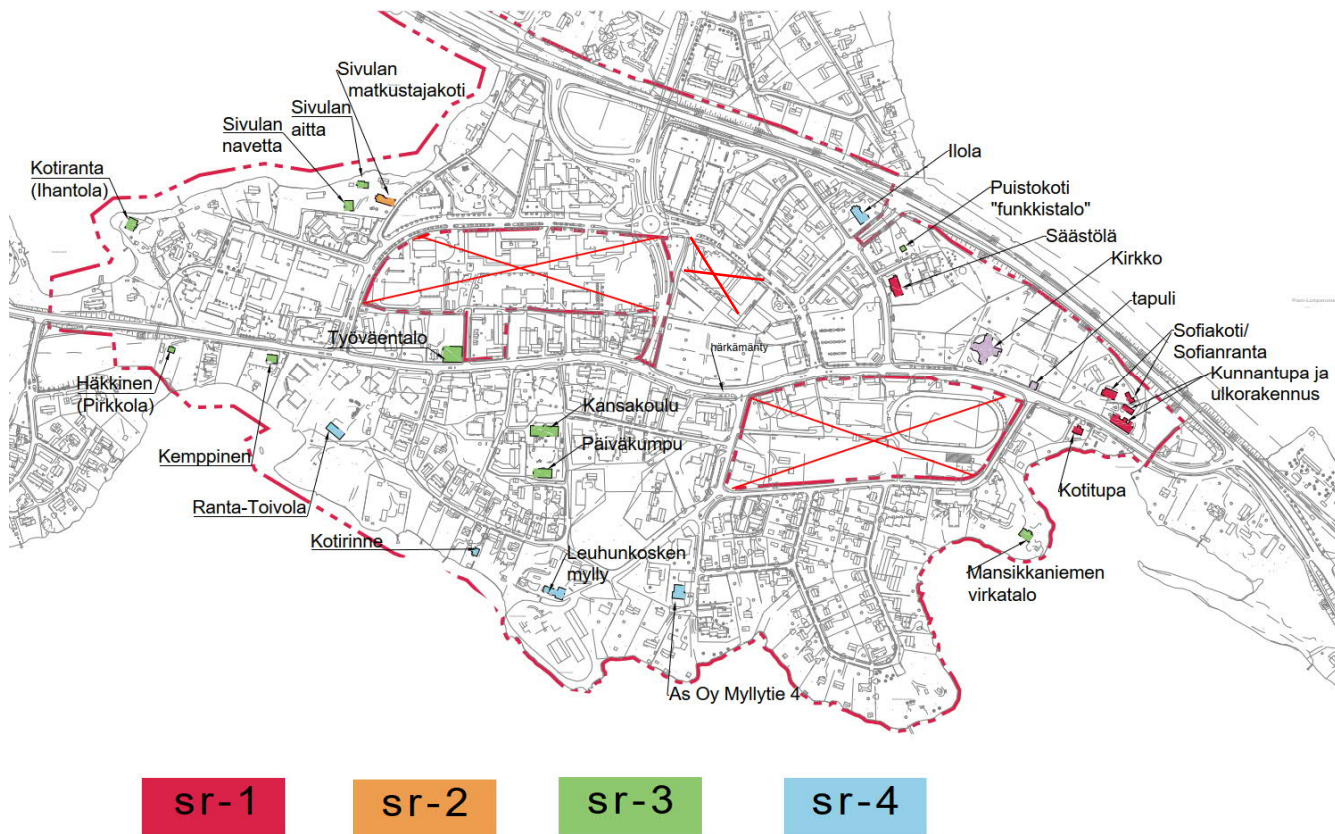
srk *Kirkkolain (1054/1993) 14. luvun 5 §:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus.
Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviraston lau-
sunto. Rakennuksen suojelu käsittää myös sen kiinteän sisustuksen, siihen
liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä rakennuksen pihapiirin.*

- suojelumerkinnällä on merkitty kirkko ja kellotapuli.

sr-1 *Suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet ja raitti- tai taajamakuvaan sopi-
va luonne tulee säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa
sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen ulkoasun
kulttuurihistoriallisia ja/tai rakennustaiteellisia arvoja tai tyyliä. Rakennuksen
muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä
vaalien. Rakennuksissa tehtävistä laajoista korjaus- ja muutostöistä tulee
pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupien
myöntämistä.*

- suojelumerkinnällä on merkitty valtakunnallisesti arvokkaan raken-
netun kulttuuriympäristön suojeltavat rakennukset. Suojeltavia ra-
kennuksia ovat kunnantupa ulkorakennuksineen, Sofiakoti pihara-
kennuksineen, Kotitupa sekä Säästölä.

- sr-2 *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja taajamakuvalisest* arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen sisätilojen osalta erityisesti yläkerran maakunnallisesti arvokasta matkustajakodin interiööriä sekä sinne johtavia portaikkoja. Maakunnallisesti, matkailuhistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän maatalan päärakennuksen arvokkaimmat piirteet ovat taajamakuvassa edustavat ja hyvin rakennusaikansa rakennusperintöä kuvastavat julkisivut, kantava runko, alakerran alkuperäinen huonejako sekä maakunnallisesti edustava yläkerran interiööri portaikkoi-neen. Tarvittaessa korjattava niin, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Merkittävistä laajennus- tai muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupien myöntämistä.
- suojelumerkinnällä on merkitty Sivulan maakunnallisesti arvokas matkustajakotirakennus.
- sr-3 *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja taajamakuvalisest* arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu ei koske rakennuksen niitä sisäosia ja -pintoja, joita on muutettu rakennuksen alkupe-räisten rakennustaiteellisten arvojen vastaisesti. Rakennuksessa tehtävistä merkittävistä korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisten lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupien myöntämistä.
- suojelumerkinnällä on merkitty Sivulan pihapiirin sijoittuvat aitta- ja navettarakennus, Kansakoulu, Päiväkumpu, työväentalo, Kotiranta (Ihantola), Häkkinen, Kempinen, Puistokoti sekä Mansikkaniemen virkatalo.
- sr-4 *Suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet ja raitti- tai taajamakuvaan sopi-va luonne tulee säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syy-tä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tai muutoin teh-tävät korjaus-, muutos- jo laajennustyöt eivät saa turmella rakennuksen ul-koasan kulttuurihistoriallisia ja/tai rakennustaiteellisia ominaispiirteitä, arvo-ja toi tyyliä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä ra-kennuksen ominaispiirteitä vaalien. Rakennuksissa tehtävistä laajoista kor-jaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen ra-kennus- tai toimenpidelupien myöntämistä.*
- suojelumerkinnällä on merkitty, Leuhunkosken myllyrakennus, ker-rostalo osoitteessa Myllytie 4, Kotirinne sekä Ilolan asuinrakennus.



Kuva 38. Suojelumerkinnöillä merkityt rakennukset.

Muut suojelumerkinnät

s suojeltava alueen osa.

- suojelumerkinnällä on merkitty Paavontien varrella manttaalikunnan talon kohdalla oleva vanha härkämänty.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sk/vk (osa-aluevaraus):

sk/vk aluerajauksella on rajattu asemakaavaan valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Saarijärven vanha osa (RKY 2009).

Alueen suojeltava rakennuskanta on merkitty sr-1 – merkinnällä. Alueen uudisrakentamista ohjataan /s-1 merkinnällä, jonka mukaisesti korttelialueen uudisrakentamisessa tulee hienovaraisesti sovittaa korkeudeltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään alueella suojeltuun rakennuskantaan. Uudisrakennusten pääkattomuotona ovat sallittuja harja- ja lapekatto. Rakennus- ja toimenpidesuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.

Paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (osa-aluevaraukset):

sk-1 osa-alueajauksella on rajattu kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa, **Paavontien paikallisesti arvokas raitti**, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

sk-2 osa-alueajauksella on rajattu kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa, **Ilolantien paikallisesti arvokas raitti**, jolla uudis- ja korjausrakentamisessa tulee vaalia taajamakuullisia ja raittikuvallisia arvoja.

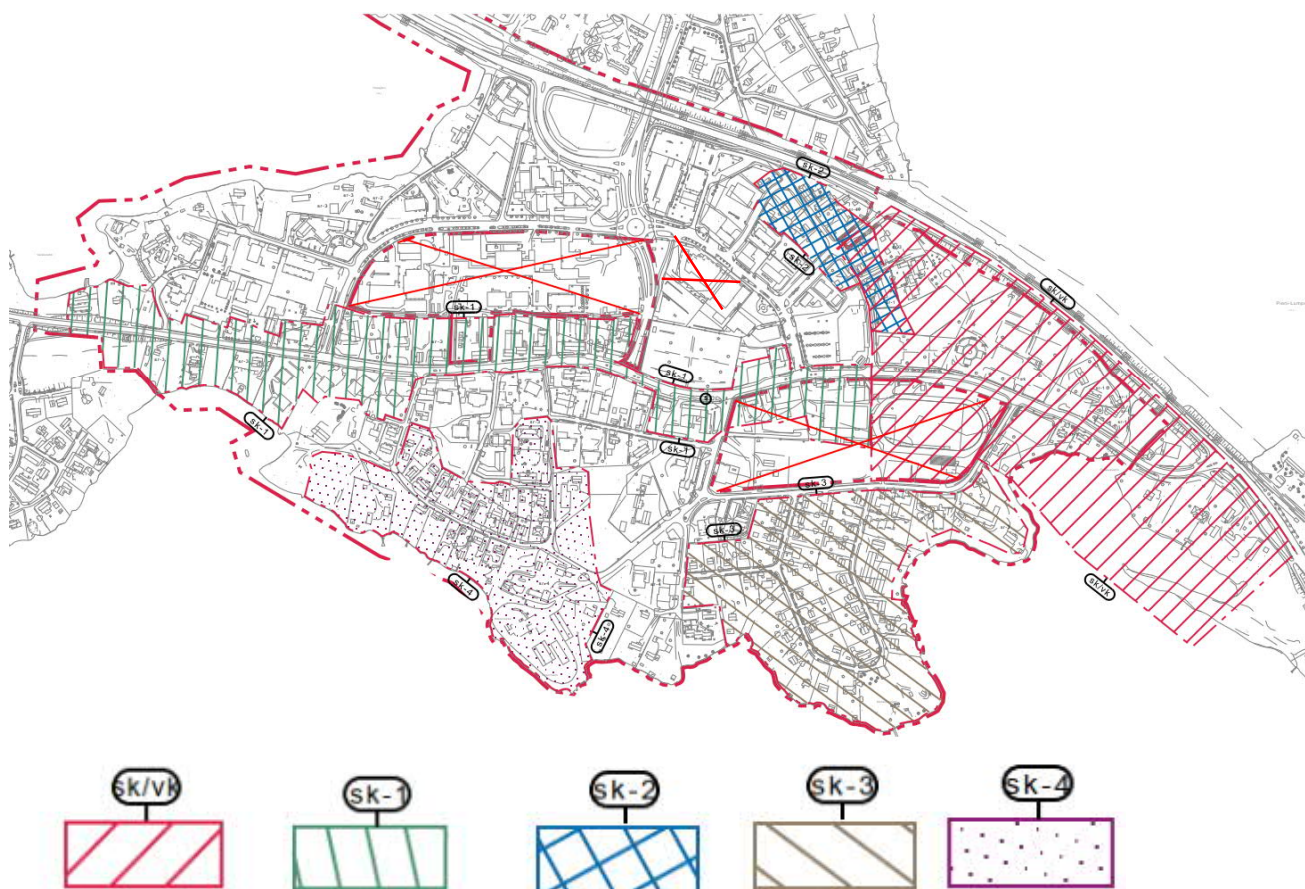
Alueen uudisrakentaminen tulee suunnitella massoittelultaan, kattokaltevuudeltaan, mittasuhteiltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väriykseltään paikallisesti arvokkaaseen raittikuvaan sopivaksi.

sk-3 osa-alueajauksella on rajattu kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa, **Mansikkaniemen jälleenrakennuskauden paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö**, jolla uudisrakentamisessa tulee vaalia taajamakuullisia ja raittikuvallisia arvoja.

Alueen uudisrakentaminen tulee suunnitella massoittelultaan, kattokaltevuudeltaan, mittasuhteiltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väriykseltään alueen jälleenrakennuskauden ympäristöön sopivaksi.

sk-4 osa-alueajauksella on rajattu kaupunki- ja kyläkuvallisesti sekä maisemallisesti tärkeä alueen osa, **Myllyperän paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö**, jolla uudisrakentamisessa tulee vaalia taajamakuullisia ja maisemallisia arvoja.

Alueen uudisrakentaminen tulee suunnitella massoittelultaan, kattokaltevuudeltaan, mittasuhteiltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väriykseltään alueen ominaispiirteet huomioiden.



Kuva 39. Arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön osa-alueet.

5.4 Kaavan vaikutukset

Keskustan asemakaavan tarkistus noudattaa vuonna 2015 hyväksytyyn yleiskaavan ratkaisu- ja vaikutusten arviointi on koko yleiskaava-alueen osalta laadittu yleiskaavatyön yhteydessä. Alla olevassa taulukossa on vaikutusarviointi asemakaavanmuutosalueelta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaava mahdollistaa keskustan asukasmäärän ja asukastiheyden kasvun. Asukastiheys voi kasvaa nykyiseen verrattuna etenkin Ketunniemessä, Kauppakadun ympäristössä sekä Nahkurintien ja Ilolantien ympäristössä. Erillispientalonteilla mahdollisuus rakentaa sivuasunto voi myös hieman lisätä asukasmäärää.
Yhdyskuntarakenne	Keskustan asemakaavan tarkistus eheyttää ja tehostaa keskustan maankäyttöä luomalla uusia asuin- ja liikerakentamisen mahdollisuuksia. Palvelut voivat sijoittua lähelle asukkaita.
Taajamakuva	Voimassa oleva asemakaava on laadittu hyvin monessa osassa ja eri aikakausina, joten siinä arvokkaiden aluekokonaisuuksien huomioiminen on jäänyt vähäiseksi. Kaavamuutoksella on pyritty ottamaan huomioon rakentamisen ohjauksessa mm. taajamakuvaan positiivisesti vaikuttavat tekijät ja ohjaamaan uudis- ja korjausrakentamista paikalliset arvot huomioiden.
Asuminen	Merkittävin muutos keskustan asumiseen on kaavamuutoksen mahdollistama katutaso-yläpuolella sekä sisäpihan puolella myös I-kerroksessa olevien liiketilöiden muuttaminen asuinkäyttöön. Liikekeskusta muuttuu näin enemmän asumispainotteiseksi ja luo edellytykset keskustan säilymiseksi elävänä.
Palvelut ja työpaikat	Kaupungin palveluiden keskittäminen Kauppakadun varrelle kävelyetäisyyden päähän toisistaan vahvistaa edellytyksiä palvelujen ja työpaikkojen säilymiselle.
Liikenne	Keskustan liikennejärjestelmiin asemakaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia koska alue on liikenneväylien osalta rakennettu eikä asemakaavamuutoksella muuteta keskustan nykyistä liikennejärjestelmää oleellisesti. Paavontien ja Kannonkoskentie (osa) liikennealueet muutetaan katualueiksi. Muutoksella vastuu näiden väylien kunnossapidosta ja rakentamisesta muuttuu ELY:ltä kaupungille. Uutta katualuetta on tulossa vähäisesti Ketunniemen alueelle. Pysäköinnin mitoitus on kaavamääräyksissä suositusmitoituksena, jolloin pysäköintiin varattujen alueiden määrä voidaan mitoittaa tontin todellisen tarpeen mukaan.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	Asemakaavamuutoksella nostetaan esiin ja pyritään säilyttämään valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet ja yksittäiset kohteet. Uudisrakentamista ohjataan keskustan omaleimaisilla rakennetun ympäristön alueilla siten, että arvot säilyvät ja ovat tunnistettavissa tulevaisuudessakin. Kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeät rakennetun ympäristön kokonaisuudet on merkitty osa-aluemerkinnöin sk/vk (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö) ja sk-1, sk-2, sk-3, sk-4 (paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö).

	<p>Osa-aluemerkintöjen tavoitteena on pyrkiä estämään aluekonaisuuksien pirstaloituminen ohjaamalla uudis- ja korjausrakentaminen sekä ympäristöä muuttavat toimenpiteen siten, että lopputulos sopeutuu ympäristön ominaispiirteisiin.</p> <p>Arvokkaat rakennukset on merkitty asemakaavaan sr -suojelumerkinnöin. Numeromerkintä sr -merkinnän jäljessä kuvaa arvokkaiden rakennusten suojelun tasoa. Valtakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle sijoittuvat suojeltavat rakennukset on merkitty numeroindeksillä sr-1. Muut numeroindeksit kuvaavat asteittain lievenevää suojelun tasoa siten, että suurin numeroindeksi sr-5 on kaikista kevein suojelumerkintä ja sen tarkoituksena on pyrkiä säilyttämään rakennukset.</p> <p>Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkailla alueilla, joilla on merkittävästi käyttämätöntä rakennusoikeutta tai nykyiset rakennukset korvataan mahdollisesti uudisrakennuksilla (mikäli rakennuksilla ei suojelumerkintää), ohjataan uudisrakentamista korttelin tai tontin käyttötarkoituksimerkinnän perässä olevalla indeksillä /S-vk tai /S-mk.</p> <p>/S-vk</p> <p>Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Saarijärven vanhaan osaan. Korttelialueen uudisrakentamisessa tulee hienovaraisesti sovittaa korkeudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään alueella suojeltuun rakennuskantaan. Uudisrakennuksien pääkattomuotona ovat sallittuja harja- ja lapekatto. Rakennus- ja toimenpidesuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennuslupapäätöksen hyväksymistä.</p> <p>/S-mk</p> <p>Rakennushistoriallisesti sekä taajamakuvan säilymisen kannalta maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö. Alueen rakennukset muodostavat ajallisesti ja rakennustaiteellisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Pihapiirin rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä ja rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti arvokas tai taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Alue on osa Saarijärven vanhaa arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa uudisrakentaminen tulee hienovaraisesti sovittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön arkkitehtonisesti ja maisemanhoidollisesti korkeatasoisella ratkaisulla.</p>
Tekninen huolto	<p>Teknisen verkostoa joudutaan vähäisesti laajentamaan ja olemassa olevien johtojen kapasiteettia joudutaan mahdollisesti myös lisäämään siinä vaiheessa, kun uusien tonttien rakentaminen käynnistyy. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty hulevesiputkiverkoston pullonkaulat, joissa voi rankkasadetilan-teissa esiintyä tulvimista. Niissä kohdissa, joissa tulviminen voi aiheuttaa omaisuusvahinkoja, voi olla tarpeen lisätä hulevesi-</p>

	verkoston kapasiteettia.
Virkistys	Virkistykseen varattujen sellaisten alueiden määrä, joita todellisuudessa voidaan käyttää virkistykseen, ei oleellisesti muutu kaavamuutoksen myötä.
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Härkämänty Paavontien varrella on harvoja suojeltavia luonnonelementtejä keskustassa ja sen säilyminen on turvattu kaavassa. Varsinaisia suojelualueita rakennetussa keskustassa ei ole. Ympäristöhäiriöitä kuten vt-13 ja radan melu- ja tärinä, kohdistuu koko keskustan kaupunginosaan. Asuntojen suunnittelussa nämä häiriötekijät tulee huomioida kaavamääräyksen mukaisesti.
Sosiaalinen ympäristö/asumisen olosuhteet	Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan erilaisia asumisen muotoja ydinkeskustassa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot	Asemakaavan vaikutukset maisemarakenteeseen ovat pääosin vähäiset koska uudisrakennusalueet ovat pienialaisia sijoittuen keskelle jo rakennettua ympäristöä. Uudisrakennuskohteissa ei ole tarpeen muokata merkittävästi olemassa olevia maaston muotoja penkereillä tai maaston leikkauksilla. Merkittävimmät muutokset tapahtuvat maisemakuvassa tarkasteltaessa suunnittelualuetta etelän suunnasta järveltä. Kaavan vaikutukset Kettunimen alueella kaavan toteutuessa ovat positiivisia riippumatta siitä muuttuuko alue asuin- tai virkistysalueeksi. Luonnontilaisia alueita ei keskustassa juurikaan löydy, joten vaikutukset luontoon ovat vähäiset. Kaikilla korttelialueilla, jotka sijoittuvat rantaan, on rannan puolelle osoitettu istutettavat alueenosat, joilla luonnonmukainen puusto tulee säilyttää. Määräyksellä on pyritty huomioimaan luonnonympäristön säilyminen ranta-alueilla niin että myös erilaisten eläinlajien reviirien säilyminen ja reviirien välillä liikkuminen on mahdollista.
Pohja- ja pintavedet	Rakentamisen varattujen alueiden lisääntyessä vähenee samalla se kattamaton maapinta-ala, jolla pohjavesiin imeytymistä tapahtuu. Myös hulevesien määrä lisääntyy suhteessa rakentamisen määrään. Hulevesiä tulee pyrkiä imeyttämään mahdollisimman paljon maaperään, jolloin niitä pääsee puhdistamattomina suoraan vesistöihin mahdollisimman vähän. Hulevesistä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksellä, jonka mukaisesti <i>korttelialueen pihalla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevedet johdetaan ja käsitellään vesiensuojelunäkökohtat ja rankkasadetilanteet huomioiden.</i> Keskustan alueelle laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on selvitetty hulevesiverkoston nykytilanne sekä annettu suositukset hulevesien viivyttämiseen sekä johtamiseen tontti-kohtaisesti rakentamattomien tonttien osalta. Pohjavesien suojeleminen on huomioitu asemakaavamääräyksissä mm. edellyttämällä padotuskorkeuden alapuolella olevien rakennusten liittämisen kiinteistökohtaisella pumppaamalla viemäriverkkoon.

5.4.3 Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen	
Liikenneturvallisuus	Liikenneturvallisuus on pyritty huomioimaan katujen suunnittelussa siten, että risteysalueet ovat näkyvyyden kannalta riittävän laajoja ja että jalankulku voidaan järjestää turvallisesti. Vanhoilla jo toteutetuilla alueilla on jälkikäteen vaikea leventää katualueita niin, että erillinen jalkakäytävä voidaan rakentaa myöhemmin. Tällöin on käytettävä muita liikenneturvallisuuteen vaikuttavia keinoja.
Ihmisten elinolot ja terveys	Valtatien ja radan melun ja värinän vaikutuksia asukkaiden terveyteen torjutaan kaavassa määräyksellä, jonka mukaisesti <i>korttelialueet on suojattava katu-, maantie- tai rataliikennemelulähteen 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 maantiehien sekä radan läheisyyteen rajoittuvilla kiinteistöillä huolehditaan, että rakennusten liikennemelulähteen puoleisten rakenteiden ääneneristys mitoitetaan siten, että VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot sisätiloissa täyttyvät.</i>

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	
Rakentaminen, verot, maksut	Uusien rakennusten rakentamisella paikkakunnalle on työllistävä vaikutus ja rakennusten valmistuttua tuo kuntaan tuloja mm. kiinteistöverojen muodossa. Uusilla yrityksillä ja asukkailla on myös positiivinen vaikutus kunnan talouteen.

5.4.5 Vaikutukset Ilmaston ja ilmastonmuutokseen	
	Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen vähentää liikkumisen tarvetta ja hillitsee ilmastonmuutosta.

5.4.6 Suojelumerkintöjen kohtuullisuus maanomistajille

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kulttuuriympäristön huomioimista maankäytön suunnittelun eri tasoilla. Lain 57.2 §:ssä todetaan, että *jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.*

Asemakaavan suojelumerkinnät on laadittu siten, että maanomistajilla on suojelumääräyksistä huolimatta mahdollisuus käyttää kiinteistöään kohtuullista hyötyä tavalla tavalla hyväkseen.

Rakennussuojelumerkinnät ovat sisällöltään melko lieviä rajoittaen suojelun koskemaan rakennusten ulkopuolta. Ainostaan Sivulan matkustajakodin suojelumääräyksessä on suojelu kohdistettu myös matkustajakodin hyvin säilyneisiin sisäosiin. Sama kaavamääräys sisältyy voimassa olevaan kaavaan.

Suojeltavien rakennusten tonteille osoitettu on rakennusoikeutta niin, että myös lisärakentaminen on mahdollista.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtatien liikenne sekä rataliikenne ovat merkittäviä ydinkeskustan häiriötekijöitä. Myös pääkatujen, mm. Paavontien, Kauppakadun sekä Sivulantien liikennemäärät ovat melko suuria ja aiheuttavat melupäästöjä.

Valtatien ja pääkatujen sekä radan melu- ja värinähaitat on huomioitu kaavamääräyksissä seuraavasti:

Pääkatuihin ja maantiehen sekä radan läheisyyteen 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.

Rataliikenteen aiheuttama värinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Vastuu melun- ja värinätorjunnasta kuuluu sille taholle, jonka suunnitelmista toimienpiteistä melun- ja/tai värinätorjuntatarve syntyy.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksen kaavamerkinnot ovat osittain ympäristöministeriön 31.3.2000 asetuksen mukaisia. Lisäksi alueelle on laadittu räätälöityjä kaavamerkinnot, joiden tarkoitus on ottaa paremmin huomioon paikallisia olosuhteita ja tuoda tarvittavaa joustoa maankäyttöön.

Asemakaavamääräykset:

Kaavakartalla on seuraavat asemakaavamääräykset:

Asemakaavaan sisältyy erilliset rakentamistapaohjeet.

Asemakaava-alueelta on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka suositukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnittelussa.

Alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten ja vähäistä suurempien laajennusten luonnospirroksat esitellä Saarijärven kaupungin rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisella ennen lopullisten pääpiirroksien laadintaa, jotta rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaiset voivat tarkistaa, että rakennushanke on taajamakuvalisesti, julkisivuiltaan sekä rakennusteknisesti riittävän laadukas.

Erillispientalojen korttelialueella asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sivuasunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työ- ja toimistotilaa. Sivuasunnon kerrosala voi olla enintään 50 k-m².

Täydentävän uudisrakentamisen on kattokaltevuudeltaan, rakentamistavaltaan, mitasuhteiltaan ja väreiltään sopeuduttava ympäröivään rakennuskantaan. Uusille rakentamisalueille tulee rakennukset toteuttaa sopivina ryhminä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pieniä 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.

Mainokset sijoitetaan taajamakuvaan sopivalla tavalla. Mainokset suositellaan ensisijaisesti sijoitettaviksi rakennusten yhteyteen tai välittömään läheisyyteen. Mainostornien rakentaminen sk/vk-rajauksen sisäpuolella on kielletty.

Asumiseen, päiväkotitai hoivatoimintaan rakennettavilla korttelialueilla tulee järjestää riittävästi melulta suojaisaa ja edulliseen ilmansuuntaan sijoitettavaa aluetta leikkiä ja oleskelua varten.

Korttelialueet on suojattava katu-, maantie- tai rataliikennemelulähteen 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 sekä radan läheisyyteen rajoittuvilla kiinteistöillä huolehditaan, että rakennusten liikennemelulähteen puoleisten rakenteiden ääneneristys mitoitetaan siten, että VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot sisätiloissa täyttyvät. Määräys koskee uudisrakentamista tai siihen verrattavaa korjaustyötä. Kustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tontin omistaja.

Rataliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Vastuu melun- ja tärinätorjunnasta kuuluu sille taholle, jonka suunnitelmista toimienpiteistä melun- ja/tai tärinätorjuntatarve syntyy.

Merkittävän laajennus- ja uudisrakennushankkeen yhteydessä rakentamiseen ryhtyvän tulee laatia meluja tärinäselvitykset sekä huomioida mahdolliset melun- ja tärinän torjunta rakennusten toteutuksessa. Melusteet tulee sijoittaa kokonaan rakennuspaikan puolelle siten, että ne ovat myös huollettavissa tontin puolelta.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävät kiinteistöt tulee liittää jätevesiverkostoon kiinteistökohtaisella pumppaamalla.

Hulevedet johdetaan ja käsitellään vesiensuojelunäkökohtat ja rankkasadetilanteet huomioiden. Korttelialueen pihilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita.

Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Uudis- ja korjausrakentamishankkeen yhteydessä tai mikäli jo rakennetun tontin hulevesien käsittelyssä ja poisjohtamisessa esiintyy ongelmia, on laadittava tonttikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poisjohtaminen. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus.

Alin rakentamiskorkeus rannalla on +118,79 (N60).

Autopaikkojen suositusmitoitus:

AO -korttelialueilla 2 ap/asunto ja 1 ap/sivuasunto

AP- korttelialueilla 1 ap/asunto sekä 1 vieraspaikkaa 4 asuntoa kohti

AK -korttelialueilla 1 ap/asunto sekä 1 vieraspaikkaa alkavaa 10 asuntoa kohti Asuin-, liike- ja toimistorak. korttelialueilla 1 ap/ asunto ja 1 ap/60 k-m²

Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella (MRL 78.1 §).

5.7 Nimistö

Uutta katualuetta on tulossa Ketunniemen alueelle ja katu on nimetty Ketunniemeksi. Keskustan suurimmat puistoalueet on myös nimetty. Uudet nimet perustuvat vanhoihin ja/tai vakiintuneisiin paikannimiin. Uusia nimettyjä puistoalueita ovat Sofianranta, Veteraanipuisto, Kirkkopuisto, Pikku-Pentinniemen puisto, Einarinpuisto ja Karhumäenpuisto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamääräykset edellyttävät, että uudisrakennusten ja vähäistä suurempien laajennusten luonnospiirrokset tulee esitellä Saarijärven kaupungin rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisella ennen lopullisten pääpiirrossarjojen laadintaa, jotta rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaiset voivat tarkistaa, että rakennushanke on taajamakuvallisesti, julkisivuiltaan sekä rakennusteknisesti riittävän laadukas.

Asemakaavamääräysten ja merkintöjen lisäksi kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa on laadittu rakentamistapaohjeet, joissa on tarkennettu asemakaavan rakentamista-paa etenkin uudisrakentamiskohteissa huomioiden kunkin alueen lähtökohdat ja ominaispiirteet.

Keskustan hulevesien hallintasuunnitelmaan sisältyy suosituksia tonttien läpäisevän pinnan osuudesta sekä tonttikohdaisen viivytyksen tarpeesta. Kaavakartan määräyksen mukaisesti suositukset tulee huomioida rakennushankkeen suunnittelussa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksesta uutta katualuetta tulee rakennettavaksi Ketunnimeen noin 75 metriä. Olemassa oleviin katualueisiin kohdistuu vähäisiä muutostarpeita kuten esimerkiksi Nahkurintien kaventaminen. Merkittävä muutoskohde keskustassa ovat entisten liikennealueiden siirtyminen ELY:ltä kaupungin hallintaan. Uutta ylläpidettävää katuja tulee tätä kautta kaupungille noin 75 metriä. Ennen kaduksi muutettujen liikennealueiden luovuttamista kaupungille, ELY-keskus kunnostaa väylät, jonka jälkeen kaupunki tekee kadunpitopäätöksen. Tavoiteaikataulu kunnostukselle on kesä/syysy 2024 jolloin alueiden luovutus kaupungille tapahtuisi loppuvuonna 2024. Rakentamattomien asuintonttien toteutukseen vaikuttaa eniten asuntojen kysyntä. Vanhojen toimisto- ja liiketilojen muuttaminen asunnoiksi on kuitenkin todennäköisempää kuin uudisrakentamiskohteiden käynnistyminen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutusta tullaan seuraamaan alueelle myönnettävien rakennuslupien kautta. Kaavan ehdotusvaiheessa laadittujen rakennustapaohjeiden avulla rakennusvalvonta saa työkaluja rakennus- toimenpidelupia vaativien kohteiden toteutuksen ohjaukseen. Merkittävässä uudisrakennuskohteissa rakennusvalvonnan laaturyhmä varmistaa, että uudisrakentaminen soveltuu rakennuspaikalle ja ympäristöön.

Saarijärvellä 5. päivänä tammikuuta 2024

Mirja Tarvainen
kaavoitusinsinööri

Ulla-Maija Humppi
kaavoitusjohtaja