

SAARIJÄRVEN KAUPUNKI

SAARIJÄRVEN 1. KAUPUNGINOSAN KESKUS- TAN ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

23.3.2020

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan Keskustan asemakaava-
aluetta



SAARIJÄRVEN KAUPUNKI
KAAVOITUS

Sisällysluettelo

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

Kuva 1. Kannessa viistoilmakuva Saarijärven keskustasta.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

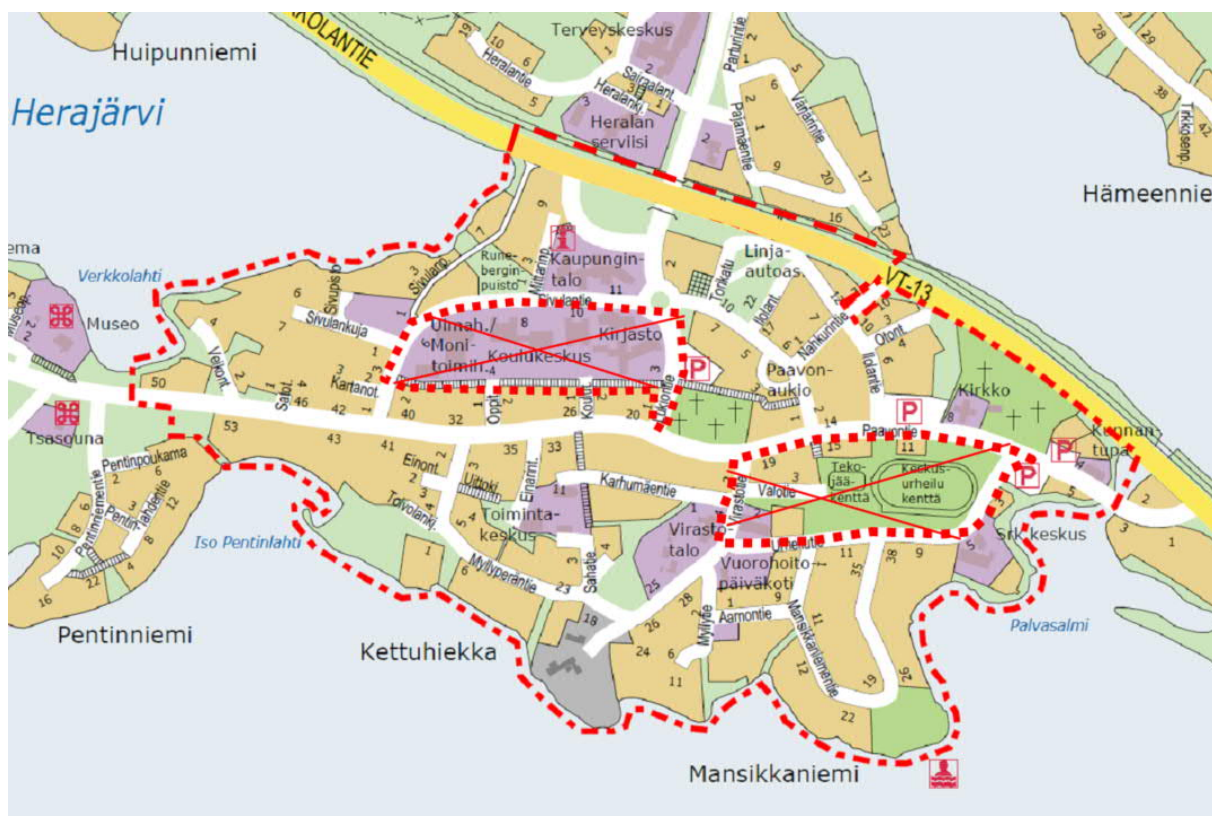
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Saarijärven ydinkeskustassa. Hankkeessa tarkastellaan 1. kaupunginosa Keskustan asemakaava-alue lukuun ottamatta kortteleita 128 (koulukortteli), 142-144 (urheilukentän alue) ja kortteliä 160 (Sillankorva) sekä katu- ja liikennealueita Nahkurintien ja vt-13 risteysalueilla. Kaavamuutosalue tarkentuu valmistelutyön yhteydessä ja mahdollisesti kaava-alueeseen ei sisällytetä vielä valtatie 13 liittymäalueita (mm. Nahkurintien liittymä), koska valtatiealueen väylämuutossuunnittelu on kesken. Kaavamuutosalue rajautuu idässä Palavasalmeen ja lännessä kannakseen, joka jää Herajärven Verkkolahden ja Saarijärven Pentinlahden väliin sekä pohjoisessa valtatie liikennealueeseen. Etelässä suunnittelualue rajautuu Saarijärveen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 95 hehtaaria.

Ydinkeskustan kaavamuutos voi edellyttää maankäytösopimusmenettelyä yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Mahdolliset maankäytösopimuskohteet tarkentuvat kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

Ydinkeskustan vanhimmat voimassa olevat asemakaavat sijoittuvat kaupalliselle ydinalueelle. Asemakaavamuutoksen välitöntä vaikutusalueita on Saarijärven keskustan taajama-alue. Merkittävimmät vaikutukset keskittyvät ydinkeskustan kaupallisten palveluiden alueelle.

2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Suunnittelutyön tarkoituksena on päivittää erityisesti vanhentuneeksi todettu keskustan asemakaava. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa elävän liikekeskustan muodostuminen tarkistamalla korttelialueiden käyttötarkoituserkinnät, kerrosluvut ja rakennusoikeudet. Kaavamuutosten kohteiksi valitaan alueet, joissa voimassa oleva asemakaava on vanhentunut ja ne alueet, jotka ovat poikkeusluvin tai muutoin toteutuneet asemakaavan vastaiseksi. Myös kohteet, joissa on asemakaavan teknisluonteista korjaustarvetta, tarkistetaan tässä asemakaavan muutoshankkeessa. Linja-autoaseman sijoitus tulee olemaan yksi tärkeistä tavoitteista. Kaavamuutoksessa huomioidaan 21.4.2015 hyväksytyyn yleiskaavan linjaukset. Kaavamuutosalueella voi lopullisesta kaavaratkaisusta riippuen olla tarpeen laatia maankäyttösopimuksia niissä kohteissa, joissa rakennusoikeuden määrä lisääntyy merkittävästi verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen sijainti Saarijärven keskustassa. Urheilukentän ja Koulukeskuksen alueiden asemakaavamuutoshankkeet on laadittu jo aikaisemmin. Paavontien ja Nahkurintien risteysalueet valtielle eivät kuulu päivitettävään kaava-alueeseen.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

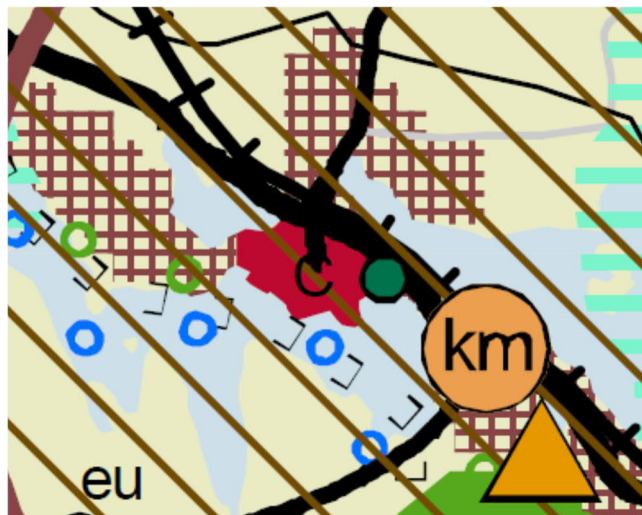
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä.

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.

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

3.2 Maakuntakaava

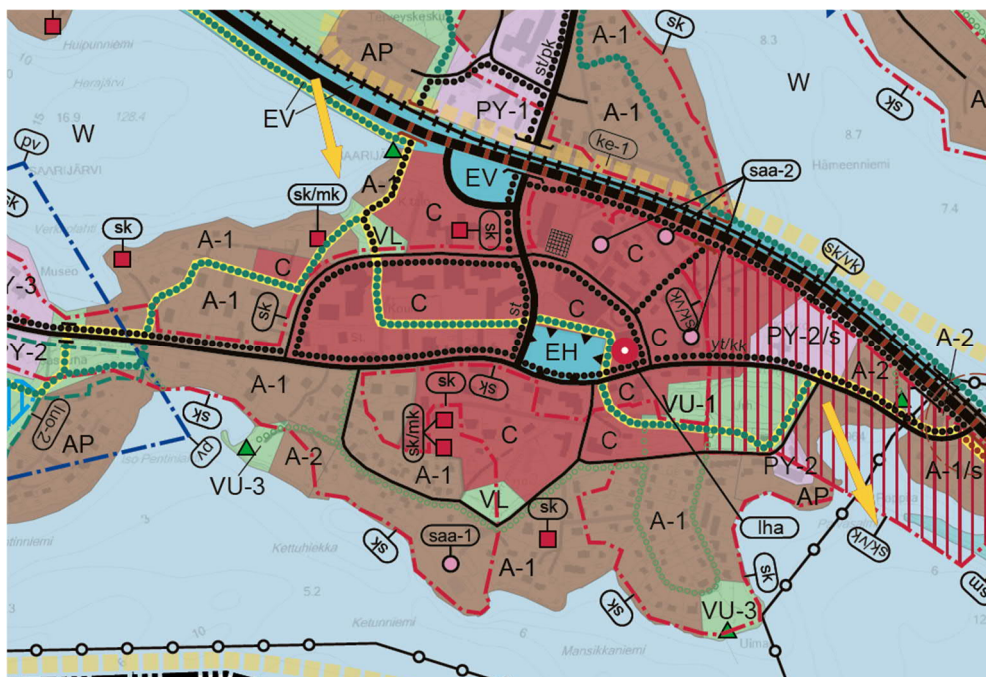
Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava jonka maakuntahallitus määräsi voimaan 26.1.2018 § 6. Asemakaavan muutosalue sijoittuu maakuntakaavassa seutukeskukseen ja keskustatoimintojen alueelle (C). Suunnittelualueelle sijoittuu myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristömerkintä, Saarijärven vanha osa. Kaavamutosalue kuuluu myös kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen, jolla on osoitettu maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta.

3.3 Yleiskaava

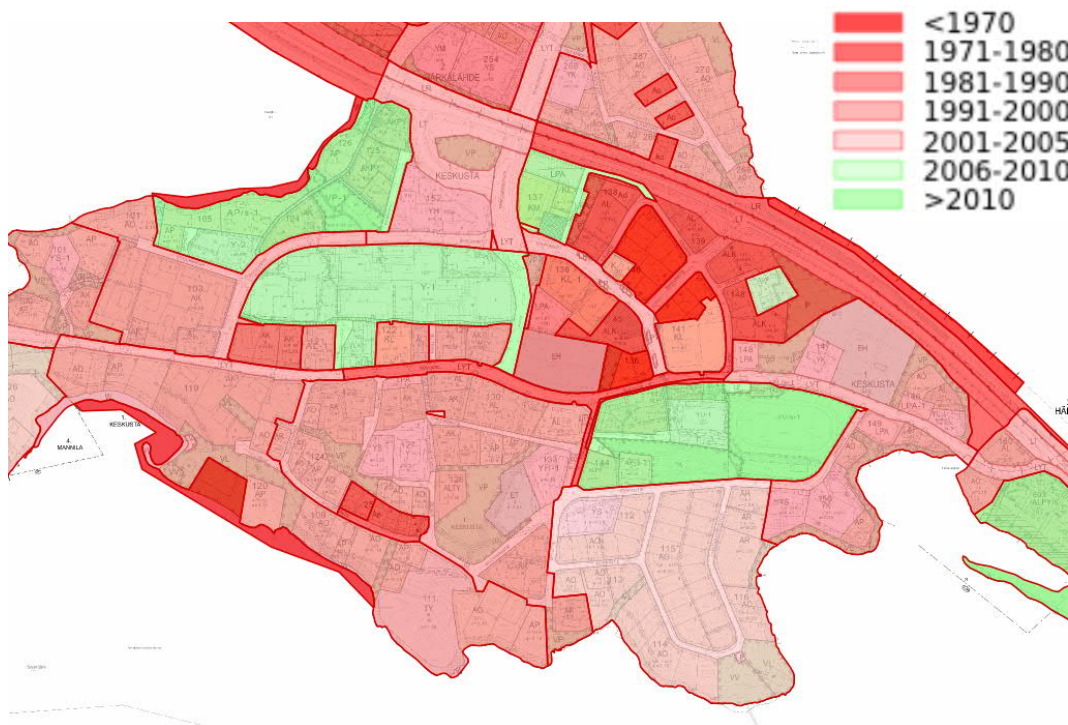
Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 21.4.2015 hyväksymä Saarijärven keskustan yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C), asumiseen ja virkistykseen (A, VU) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Hautausmaa ja suojaviheralue ovat erityisalueen merkinnöillä (EH, EV).



Kuva 4. Ote Saarijärven keskustan yleiskaavasta.

3.5 Asemakaava

Kaavamuutosalueen vanhimmat voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1960, jotka ovat sisällöllisesti ja kaavateknisesti vanhentuneita (vuoden 2014 kaavoituskauden yhteydessä tarkastellaan asemakaavojen ajantasaisuus). Myös osa tuoreemmista asemakaavoista ei enää vastaa kunnan, yrittäjien tai maanomistajien nykyisiä tavoitteita. Myös osa keskustan korttelialueista on toteutettu voimassa olevan asemakaavan vastaisesti mm. poikkeamismenettelyillä.



Kuva 5

Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon asemakaavat on luokiteltu hyväksymisvuoden mukaisesti vuosikymmenittäin.

3.6 Muut laaditut suunnitelmat ja selvitykset

Vireillä olevaa yleiskaavatyötä varten on laadittu useita selvityksiä, joita hyödynnetään myös asemakaavan muutoshankkeessa. Laadittuja selvityksiä ovat:

- kaupan palveluverkkoselvitys
- Saarijärven luontoselvitys
- Saarijärven maisemaselvitys
- Kaupan palveluverkkoselvitys, Saarijärvi ja Pylkönmäki
- Yritysvaikutusten arviointi
- Valtatien 13 toimenpidesuunnitelma Saarijärven keskustan yleiskaava-alueella.

Keski-Suomen museo on laatinut vuonna 2008 keskusta-alueen rakennetun ympäristön täydennysinventoinnin, joka täydentää vuosina 1987–1988 tehtyä inventointia. Museovirasto on julkaissut v. 2009 valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY – aineiston (www.rky.fi), jossa Saarijärven vanha osa on

mukana.

3.7 Rakennuskiellot, suojelualueet ja – kohteet

Ydinkeskustan asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi sisältyi vuoden 2014 kaavoituskatsauksen käsittelyyn, jonka yhteydessä todettiin ydinkeskustan vanhentuneet asemakaava-alueet kortteleittain.

Saarijärven vanha osa, johon kuuluu Tarvaalan pappila, urheilukentän ja kirkon alue sekä Ilolantien ja vt-13 välinen alue Nahkurintiehen asti kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuvat kirkko ja tapuli sekä kirkkomaa ovat kirkkolailla suojeltuja.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojelluiksi rakennuksiksi on merkitty Kunnantuvan rakennukset ja Paavontien eteläpuolella oleva kaksikerroksinen asuinrakennus, kirkko ja tapuli, työväentalo sekä osa Sivulan pihapiirin rakennuksista.

3.8 Pohjakartta

Kaavatyössä käytettävä pohjakartta on tarkistettu ajan tasalle Saarijärven kaupungin toimesta ja sen on hyväksynyt maankäyttöpäällikkö Tarmo Heinänen.

3.9 Rakennusjärjestys

Saarijärven kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.2019 ja se tuli voimaan 1.1.2020.

4 VAIKUTUSALUE

Kaavan välitöntä vaikutusaluetta on Saarijärven ydinkeskustan alue, mutta kaupalliset ja liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat koko kunnan ja osittain myös seutukunnan alueelle.

5 LAADITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutosalue on pääosin jo rakentunutta asemakaava-alueetta ja asemakaavan tarkistus- tarpeet ovat pääasiassa myös pienialaisia ja yksityiskohtaisia. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavamuutosalueelle on laadittu keskustan yleiskaavan perusselvitykset, jotka huomioidaan kaavamuutoshankkeessa. Tämän lisäksi kaava-alueelle laaditaan tai alueelta selvitetään ja kootaan lähtötiedot mm:

- Kunnallisteknisten verkostojen sijainnit (onko toteutettu asemakaavan mukaisesti)
- Tarvittaessa pienemmän kohdealueen tarkennettu luonto- ja maisemaselvitys (koko alueen osalta luonto- ja maisemaselvitys on laadittu keskustan yleiskaavahankkeessa)
- Liikennejärjestelyt (esim. yksittäisten katujen tai liittymien toimivuus, sisäisen katuverkon toimivuus ja valtatie kaistajärjestelyjen vaatimat tilatarpeet)
- Tarvittaessa taajamakuullinen tarkastelu laajempaan muutoskohteeseen
- Tarvittaessa meluselvitys, mikäli uutta tontitusta osoitetaan melukohteen läheisyyteen.

- Rakennustapaohjeet laaditaan ohjaamaan alueen rakentumista

Kaavan vaikutuksia arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- 1. Yhdyskuntarakenne ja kaupunki-/taajamakuva** (kaupunkikuvallinen tarkastelu)
- 2. Ympäristölliset vaikutukset** (melu, pintavedet, maaperä, luonto ja eläimistö)
- 3. Taloudelliset vaikutukset** (yhdyskuntatekniset kustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen, vaikutukset palvelualan kilpailuun ja asiakasvirtoihin)
- 4. Liikenteelliset vaikutukset** (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät, pysäköinti)
- 5. Sosiaaliset vaikutukset** (asukkaiden arkielämän laatu, turvallisuus, viihtyisyys)
- 6. Kulttuuri- ja muut vaikutukset** (maakuntakaavan mukaisen kuk –merkinnän mukaisen vaikutusten tarkastelu, kulttuuriympäristö, rakennuskulttuuri, kulttuuripalvelujen tarjonta, liikunta- ja vapaa-aikapalvelujen tarjonta)
- 7. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

6 OSALLISET

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

1. Maanomistajat ja asukkaat

- Kaavamuutosalueen ja tähän rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- vesialueiden omistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- Kaavamuutosalueen liikenneväylien käyttäjät

2. Kaupungin hallintokunnat

- Ympäristölautakunta
- Tekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

3. Viranomaiset

- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY – keskus
- Keski-Suomen museo
- Väylävirasto
- Paloviranomaisena Keski-Suomen hyvinvointialueen pelastustoimi
- Terveysviranomaisena Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveys-tarkastaja

4. Muut osalliset

- Saarijärven Vesihuolto Oy
- Saarijärven Kaukolämpö Oy
- Elenia Oy
- Saarijärven Yrittäjät ry
- Saarijärvi Seura ry
- teleoperaattorit

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

7 KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulo

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

Kaavan valmisteluvaihe

- Kaavamuutosluonnoksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteensä kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan kuluessa

Kaavaehdotus

- Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan
- Vieraspaiikkakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan kaavan nähtävillä asettamisesta kirjeitse
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavamuutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen kaupunginhallitukselle ehdotuksen nähtävilläoloajan kuluessa.

Kaavan hyväksyminen

- Kaupunginhallitus esittää kaavamuutoksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan
- Muutosta hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, jonka ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Kaavan voimaantulo

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

Kaava-asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaehdotus) ovat nähtävillä Saarijärven kaupungintalon 3. kerroksessa (Kaavoitus), osoitteessa: Sivulantie 11, 43100 Saarijärvi sekä internetissä www.saarijarvi.fi.

Kuulutukset julkaistaan aina kaupungin virallisella ilmoitustaululla Saarijärven kaupungintalolla. Lisäksi kaavahankkeen vireilletulosta, luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläolosta sekä kaavan hyväksymisestä kuulutetaan tarvittaessa Sampo – lehdessä.

8 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

- Asemakaavahankkeesta pidetään vireilletulovaiheen MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ELY-keskuksessa.
- Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Liikennevirastolta, palo- ja terveystuotoimisilta sekä Keski-Suomen ELY-keskukselta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.
- Kaavaluonnos käsitellään omistajaohjauksen jaostossa ja kaavaehdotus kaupunginhallituksessa ennen nähtävälle asettamista.
- Kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.
- Viranomaisneuvotteluun kutsutaan:
 - o Keski-Suomen ELY-keskus
 - o Keski-Suomen liitto
 - o Väylävirasto
 - o Keski-Suomen museo
 - o Kaupungin edustaja
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukseseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Maanmittauslaitokselle sekä kunnan rakennustarkastajalle. Keski-Suomen ELY – keskukselle ja Keski-Suomen liitolle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

9 KAAVOITUKSEN AIKATAULU

OHJELMOINTI JA AINEISTON HANKINTA

Helmikuu 2014 – syyskuu 2016

- Kaupunginhallituksen / omistajaohjauksen jaoston päätös kaavan laatimisesta
- Pohjakartta-aineiston täydennys
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta
- Aloituskvaiheen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ELY –keskuksessa
- Vireilletulokuulutus lehteen ja OAS nähtävälle 14 päivän ajaksi kaupungintalolle ja kaupungin internet –sivuille
- maanomistaja- ja asukaskysely Harava – järjestelmän kautta
- Laaditaan tarvittaessa kaavoituksen käynnistämissopimuksia, jotka käsitellään kaupunginhallituksessa.

LUONNOSVAIHE

Lokakuu 2016 – kesäkuu 2020

- Laaditaan asemakaavan muutosluonnos ja tarvittaessa vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia niiltä osa-alueilta, joilla maankäyttö muuttuu nykyisestä, kiireelliset osa-aluekaavamuutosten laadinta erillisinä hankkeina (Urheilukentän alueen ja koulukorttelin asemakaavamuutokset)
- Tarvittaessa täydennetään olemassa olevia selvitysaineistoja (mm. luonto- ja maisema, liikenne) ja laaditaan tietyistä osa-alueista maankäytöllisiä yleissuunnitelmia.
- Nähtävälle asetettavan kaavaluonnoksen viimeistely ja selostusosan laatiminen
- Omistajaohjauksen jaoston päätös luonnoksen nähtävälle asettamisesta
- Tiedottaminen, kuulutukset nähtävälle asettamisesta
- Luonnosaineisto yleisesti nähtävälle, osalliset jättävät mielipiteensä, kommentit pyydetään viranomaisilta
- Laaditaan tarvittaessa maankäytösopimusluonnokset
- Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen kaavaehdotukseksi

KAVAEHDOTUS

Elokuu 2020 - Joulukuu 2023

- Kaupunginhallituksen / omistajaohjauksen jaoston päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Tiedottaminen, kuulutukset kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Virallinen nähtävillä olo, osalliset voivat jättää muistutuksen, lausunnot pyydetään
- Muistutusten ja lausuntojen käsittelyt
- Tarvittaessa maankäytösopimusneuvottelut ja sopimusten viimeistely
- Kaavan tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn

HYVÄKSYMISKÄSITTELY

Tammikuu 2024 – Huhtikuu 2024

- Mahdollinen viranomaisneuvottelu (MRA 26 §)
- Hallituskäsittely
- Kaupunginvaltuuston / kaupunginhallituksen hyväksymispäätös (kaava-aineisto ja tarvittaessa maankäytösopimukset)
- Tiedottaminen

10 YHTEYSTIEDOT

Saarijärven kaupunki / Kaavoitus

Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi
p. 044 459 8405

Kaavoitusinsinööri Mirja Tarvainen
p. 044 459 8435

Kaavasuunnittelija Matti Piispanen
p. 044 459 8434

Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@saarijarvi.fi

OAS päivitetty: 21.2.2014/mt
6.5.2014/mt
9.5.2016/mt
30.5.2016/mt
1.9.2016/mt
23.3.2020/mt
11.12.2023/mp