

SAARIJÄRVEN KAUPUNKI

SAARIJÄRVEN KAUPUNKI

LINNAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

7.10.2024

Asemakaavoitus koskee ensisijaisesti tiloja:

- Hallila (729-409-1-552)
- Merjankorpi (729-409-1-553)
- Ruotsi I (729-409-1-363)
- Linnan Yrityshallit (729 – 409 – 1 – 556)

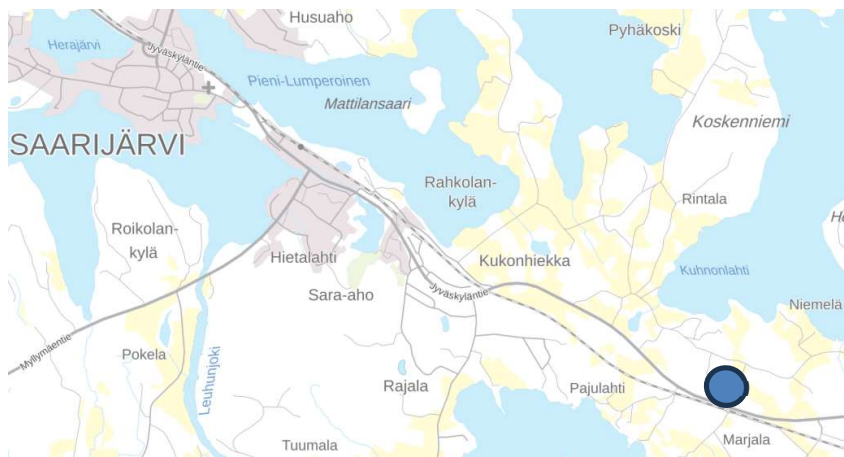


SAARIJÄRVEN KAUPUNKI
KAAVOITUS

Sisällysluettelo

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

Kuva 1. Kannessa viistoilmakuva Linnan yritysalueelta kesällä 2024. Kuvan lähde: Saarijärven kaupunki.



Kuva 2. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti VT-13 varrella noin 7 kilometriä keskustaajamasta kaakkoon.

1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA KUVAUS

Asemakaavoitettavat tila-alueet sijaitsevat Saarijärven Linnan kylällä vt-13 läheisyydessä. Asemakaavoitus kohdistuu ensisijaisesti neljään eri tilaan ja kaava-alueen yhteispinta-ala on n. 8 hehtaaria. Asemakaavoitettava alue voi hieman muuttua ja tarkentua kaavahankkeen luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Asemakaavoitettavat kiinteistöt (tai osat):

- Hallila 729-409-1-552 (RTA-METALLI Oy), 1,246 ha
- Linnan Yrityshallit 729 – 409 – 1 – 556 (SSYP Kiinteistöt Oy), 0,329 ha
- Merjankorpi 729-409-1-542 (Saarijärven kaupunki), 5,185 ha
- Ruotsi I 729 - 409 - 1 – 363 (yksityinen maanomistaja) n. 1,1 ha



Kuva 3. Alustava asemakaavoitettava alue on rajattu ortokuvaan keltaisella katkoviivalla. Kaava-alerajaus tarkentuu asemakaavaprosessin aikana. Kuvan lähde: MML.

2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Asemakaava laaditaan Linnan Liisan ympäristöön, jonne on osittain toteutunut ja osittain suunnitella uusi työpaikka- ja teollisuusalue. Saarijärven kaupunki on ostanut maa-alueen Linnan Liisan länsipuolelta tätä kehittämishanketta varten. Asemakaavoitus kohdistuu Saarijärven kaupungin omistamalle Merjankorpi -tilalle sekä yksityisten maanomistajien omistamille tiloille Hallila, Linnan Yrityshallit ja Ruotsi I.

Asemakaavoituksella aluetta on mahdollista tarkastella yksityiskohtaisesti muodostamalla ohjeellisia tontteja ja järjestämällä alueen katuverkko tarkoituksenmukaisesti. Työpaikka-alueen likimääräinen laajuus on ratkaistu jo yleiskaavamuutoksella, mutta asemakaavalla on mahdollista

ohjata alueen rakentamista sekä rakennusoikeuden määrää ja jakautumista tarkemmin. Lisäksi kaavahankkeen yhteydessä tarkastellaan laajemmin ajo-yhteyksiä Linnan kylän, lähiasutuksen sekä valtatie 13 välisellä alueella sekä liikenteellisiä vaikutuksia valtatie 13 liittymään. Asemakaavassa ei ole tarkoitus osoittaa asuinkortteleita työpaikka-alueen läheisyyteen.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

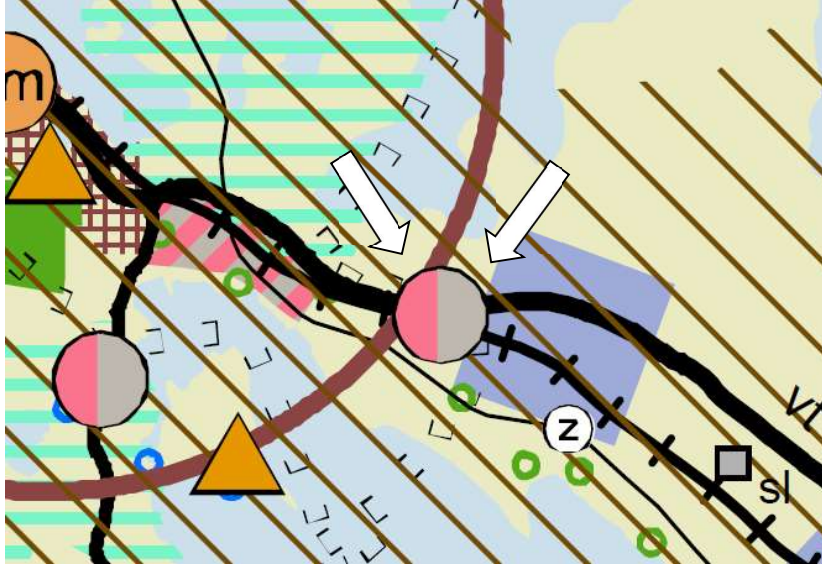
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Erityistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien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

3.2. Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava ja maakuntakaava 2040

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

Tarkistetussa maakuntakaavassa Linnan Liisan ympäristöön on merkitty monipuolinen työpaikka-alue (kaksivärinen ympyrämerkintä). Rata ja vt-13 on merkitty Valta-/rautatien kehittämissakseli – merkinnällä. Ruskea vinoviivointi on merkitty kulttuuriympäristön vetovoima-alueet.

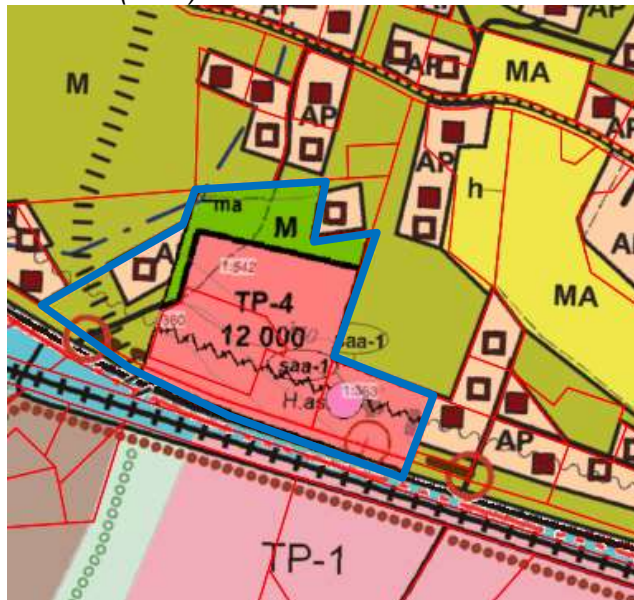
Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 8.12.2023 Keski-Suomen maakuntakaavan 2040. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.2.2024 (§ 11) määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävän tuulivoimatuotannon ja liikenteen osalta. Lisäksi kaavaprosessin aikana on tarkasteltu hyvinvoinnin aluerakennetta. Kaavahankkeen alueelle ei ole osoitettu muutoksia tai uusia aluevarauksia.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Kaavamuutosalueiden likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan valkoisilla nuolilla.

3.3. Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 9.12.2019 hyväksymä Rahkola – Linna kyläyleiskaavan muutos. Kyläyleiskaavassa asemakaavoitettava alue on varattu *maa- ja metsätalousalueeksi (M)*, *asuinpienalojen alueeksi (AP)* ja *työpaikka-alueeksi (TP-4)*.



Kuva 5. Ote Rahkola-Linna kyläyleiskaavasta. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty yleiskaavakarttaan sinisellä rajausviivalla. Kaavoitettavan alueen rajaus voi kaavaprosessin aikana vielä vähäisesti muuttua.

3.4. Asemakaava

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole voimassa aiemmin laadittua asemakaavaa.

3.5. Muut laaditut suunnitelmat ja selvitykset

Linnan yritysalueen asemakaavan laadinnassa hyödynnetään alueelle laadittuja rekkaparkin hankesuunnittelun aineistoja, kyläyleiskaavan selvityksiä sekä Keski-Suomen ELY-keskuksen laatimaa tiesuunnitelmaa; VT-13 parantaminen välillä Kukonhiekantien mt16843 liittymä – Linnankyläntien mt 16847 itäinen liittymä.

Myös v. 2021–2024 laadittujen työpaikka-alueen I- ja II-vaiheen esirakentamisen suunnitelma- ja toteutusasiakirjoista saadaan lähtötietoa mm. maaperästä, hulevesien johtamisesta ja käsittelystä sekä verkostoista yksityiskohtaista kaavoitusta varten.

Vuonna 2015 hyväksytyä kyläyleiskaavoja varten laadittiin useita selvityksiä, joita hyödynnetään myös asemakaavoituksessa. Huomioitavia selvityksiä ovat:

- luontoselvitys
- melutarkastelu
- maisema-analyysi
- rakennuskulttuuriselvitys

Rekkaparkki-hankkeeseen liittyen on laadittu:

- Tilan Merjankorpi rakennettavuusselvitys (rekkaparkin ensisijainen sijoituspaikka)
- Rekkaparkki-hankeselvitys (SSYP Kehitys Oy), johon liittyy myös valtatieliittymän siirtoa varten laadittu erillinen liittymäselvitys (Ramboll Oy, 2017) ja rakennettavuusselvitys (Geo-Control Oy, 2018) sekä liikennevaikutusten arviointi (Saarijärven kaupunki, 2022).

Esirakentamishankkeessa on tehty maaperätutkimuksia ja varsinaisten aluesuunnitelmien lisäksi on laadittu sekä I- että II-alueelle hulevesisuunnitelmat.

3.6. Pohjakartta

Kaavatyössä käytetään Saarijärven kaupungin laatimaa asemakaavan pohjakarttaa (mittakaavassa 1:2000 tai 1:1000).

3.7. Rakennusjärjestys

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

4 VAIKUTUSALUE

Asemakaavan välitöntä vaikutusalueita on Linnankylän alue sekä etenkin liikenteellisten vaikutusten osalta VT 13, jossa vaikutusalue ulottuu hyvinkin laajalle alueelle. Taloudelliset vaikutukset heijastuvat koko kunnan alueelle.

5 LAADITTAVAT SELVITYKSET

Yleiskaavoituksen, rekkaparkkihankkeen, alueen esirakentamissuunnitelmien/rakentamisen sekä VT-13 tiesuunnitelmien yhteydessä asemakaavoitettavalta alueelta on laadittu kattavasti selvityksiä. Kaavahankkeen vireilletulon yhteydessä ei ole tiedossa uusia selvitystarpeita, mutta kaavahankkeen edetessä selvitystarpeita voi nousta esille.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Selvitysten ja muun alueelta olevan tiedon pohjalta selvitetään asemakaavan merkittävät vaikutukset:

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

7 OSALLISET

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

1. Maanomistajat ja asukkaat

- Asemakaava-alueen ja tähän rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat sekä yrittäjät ja työntekijät
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- Asemakaava-alueen liikenneväylien käyttäjät (ajoyhteydet).

2. Kaupungin hallintokunnat ja toimielimet

- Tekninen lautakunta
- Saarijärven kaupungin vesi- ja viemärlaitos

3. Viranomaiset

- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY – keskus
- Keski-Suomen museo
- Paloviranomaisena Keski-Suomen pelastuslaitos
- Terveysviranomaisena Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristötarkastaja
- Suomen Metsäkeskus

4. Muut osalliset

- Saarijärven Vesihuolto Oy
- Elenia Oy
- Linnan kyläyhdistys ry
- Saarijärven Yrittäjät ry
- Saarijärvi Seura ry
- teleoperaattorit

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

8 KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaavan vireilletulo

- Asemakaavahankkeen vireilletulosta kuulutetaan
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on **nähtävillä vähintään 14 päivän ajan**
- Osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä kaupunginhallitukselle OAS:n nähtävillä oloajan kuluessa.

Kaavan valmisteluvaihe

- Asemakaavaluonnoksen (valmisteluaineiston) nähtäville asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteensä kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan kuluessa

Kaavaehdotus

- Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan
- Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan
- Maanomistajia ja naapureita tiedotettiin kirjeitse tai sähköpostilla kaavan nähtäville asettamisesta.
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen kaupunginhallitukselle ehdotuksen nähtävilläoloajan kuluessa.

Kaavan hyväksyminen

- Hyväksymiskäsittelyyn laadittu kaava-aineisto käsitellään kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus voi esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle
- Kaupunginvaltuustolla on toimivalta asemakaavan hyväksymistä koskien (hyväksyy tai ei hyväksy)
- Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä kuulutetaan
- Muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto- oikeuteen

Kaavan voimaantulo

- Valitusajan umpeuduttua tarkistetaan, onko asemakaavaa koskevasta kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettu ja voidaanko voimaantulo kuuluttaa
- Asemakaava tulee voimaan voimaantulokuulutuksella

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 kaupungin kotisivuilla www.saarijarvi.fi. Lisäksi kaavahankkeen vireilletulosta, luonnosvaiheen (sekä tarvittaessa ehdotusvaiheen) nähtävilläolosta sekä kaavan hyväksymisestä kuulutetaan tarvittaessa Sampo – lehdessä.

9 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

- asemakaavahankkeen vireilletulosta lähetetään tieto Keski-Suomen ELY – keskukselle ja tarvittaessa hankkeesta pidetään valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavan valmisteluaineiston ja ehdotusaineiston nähtäville asettaminen lähetetään tiedoksi Keski-Suomen liitolle, Keski-Suomen museolle, palo- ja terveysturvaviranomaiselle, Keski-Suomen ELY – keskukselle sekä Suomen metsäkeskukselle mahdollisen kommentin /lausunnon jättämistä varten.
- Kaavoitukseen liittyvä työneuvotteluja järjestetään tarvittaessa viranomaisten ja muiden tahojen kanssa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.
- Kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös tarvittavine liitteineen lähetetään tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Maanmittauslaitokselle sekä kunnan rakennustarkastajalle. Keski-Suomen ELY – keskukselle ja Keski-Suomen liitolle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.

10 KAAVOITUKSEN AIKATAULU

OHJELMOINTI JA AINEISTON HANKINTA

kesäkuu – lokakuu 2024

- Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käynnistämispäätös (Linnan yritysalueen asemakaavoitus on käynnistetty kaavoituskatsauksen hyväksymispäätöksen yhteydessä kaupunginhallituksessa 20.5.2024 § 128 ja kaupunginvaltuustossa 03.06.2024 § 59)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadintaan
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ELY-keskuksessa
- Vireilletulo kuulutetaan lehdessä ja OAS asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi kaupungintalolle ja kaupungin internet –sivuille

LUONNOSVAIHE

marraskuu 2024 - maaliskuu 2025

- Laaditaan asemakaavaluonnos (valmisteluaineisto)
- Nähtäville asetettavan kaavaluonnoksen viimeistely ja selostusosan laatiminen
- Kaavoitusinsinöörin päätös luonnoksen nähtäville asettamisesta
- Tiedottaminen, kuulutukset nähtäville asettamisesta
- Luonnosaineisto yleisesti nähtäville, osalliset jättävät mielipiteensä, kommentit pyydetään viranomaisilta
- Kaavan tarkistaminen ja täydentäminen kaavaehdotukseksi

KAAVAEHDOTUS

huhtikuu – heinäkuu 2025

- Kaupunginhallituksen päätöskäsittely kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Tiedottaminen, kuulutukset kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta
- Virallinen nähtävillä olo, osalliset voivat jättää muistutuksen, lausunnot pyydetään
- Muistutusten ja lausuntojen käsittelyt
- Kaavan tarkistaminen hyväksymiskäsittelyyn

HYVÄKSYMISKÄSITTELY ***elokuu – joulukuu 2025***

- Mahdollinen viranomaisneuvottelu (MRA 26 §)
- Hallituskäsittely
- Kaupunginvaltuuston hyväksymistä koskeva päätös
- Tiedottaminen asemakaavan hyväksymisestä
- Voimaantumisen kuuluttaminen, mikäli hyväksymispäätös on saanut lainvoiman

11 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 8225

Sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@saarijarvi.fi

OAS päivitetty: 14.11.2023, 7.10.2024