



Saarijärvi

Saarijärven kaupunki  
14. kaupunginosa LINNA

Linnan yritysalueen asemakaava

LUONNOS  
26.3.2026



SAARIJÄRVEN KAUPUNKI  
KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖPALVELUT

Hyvä syntyy meistä.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

KAUPUNKI: Saarijärven kaupunki  
KAUPUNGINOSA: 14. kaupunginosa Linna  
KORTTELIT/TILAT: Asemakaava koskee kiinteistöjä  
729-409-1-553 (Merjankorpi)  
729-409-1-552 (Hallila),  
729-408-1-556 (Linnan Yrityshallit)  
729-409-1-363 (Ruotsi I)

KAAVAN NIMI: Linnan yritysalueen asemakaava

LAATIJA: Saarijärven kaupunki / Kaavoitus  
Sivulantie 11, 43100 Saarijärvi

Yhteyshenkilöt:

Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi  
p. 044 4598 405, [ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi](mailto:ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi)

Kaavoitusinsinööri Mirja Tarvainen  
p. 044 4598 435, [mirja.tarvainen@saarijarvi.fi](mailto:mirja.tarvainen@saarijarvi.fi)

Kaavasunnittelija Sari Peura  
p. 044 4598 210, [sari.peura@saarijarvi.fi](mailto:sari.peura@saarijarvi.fi)

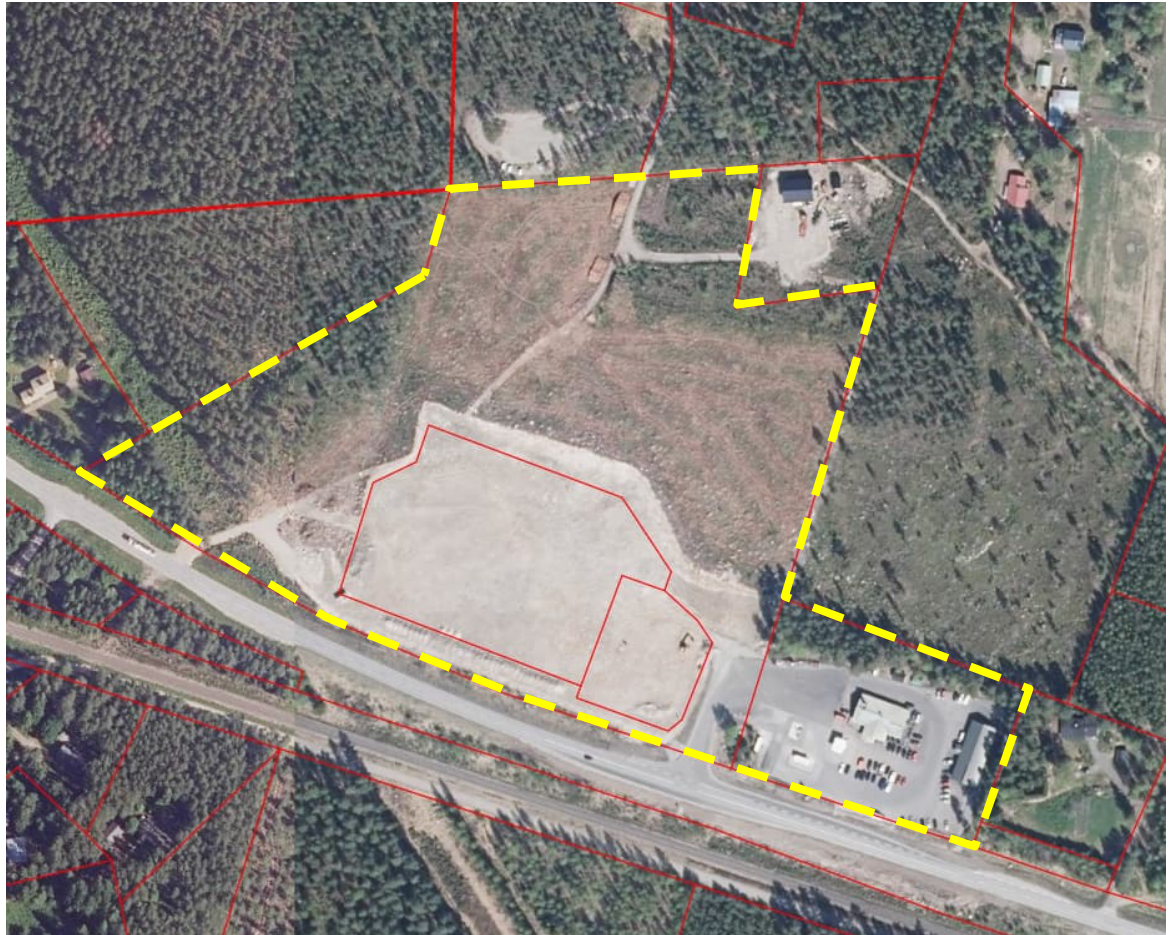
VIREILLETULO KUULUTETTU: 17.10.2024

KAUPUNGINHALLITUKSEN HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄ:

KAUPUNGINVALTUUSTON HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄ:

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 7 kilometriä Saarijärven keskustasta kaakkoon Saarijärven Linnan kylällä rajoittuen vt-13 liikennealueeseen. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 7,9 ha. Kaavoitettava alue voi hieman muuttua ja tarkentua kaavahankkeen aikana.



**Kuva 1.** Alustava asemakaavoitettava alue rajattuna ortokuvaan keltaisella katkoviivalla. Kaava-alueen rajauksen vähäinen tarkentuminen on mahdollista asemakaavaprosessin aikana.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnan yritysalueen asemakaava laaditaan Linnan Liisan ympäristöön, jonne on jo osittain toteutunut yleiskaavan mukaista työpaikka-aluetta. Saarijärven kaupunki on ostanut Linnan Liisan länsipuolelta maa-alueen alueen kehittämistä ja laajentamista varten. Asemakaavoitus kohdistuu Saarijärven kaupungin omistamalle Merjankorpi –tilalle sekä yksityisten maanomistajien tai yritysten omistamille tiloille Hallila, Linnan Yrityshallit ja Ruotsi I.

Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta. Asemakaavoitus mahdollistaa alueen tarkastelun yksityiskohtaisemmin ja mahdollistaa myös ohjeellisten tonttien muodostamisen tarpeen mukaan. Yleiskaavoitusvaiheessa on tehty jo alueen käyttötarkoitusta ohjaava perusratkaisu, mutta asemakaavalla on tarkoitus ohjata rakentamista yksityiskohtaisemmin sekä varata tarpeelliset katualueet sekä osoittaa alueet hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen.

## 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	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	5
1.5	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA .....	5
2	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2	ASEMAKAAVA .....	6
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	6
3	LÄHTÖKOHDAT .....	7
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2	Luonnonympäristö .....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4	Maanomistus .....	13
3.2	SUUNNITTELUKILANNE .....	13
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	13
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
4.1	SUUNNITTELUN TARVE .....	19
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	19
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	19
4.3.1	Osalliset .....	19
4.3.2	Vireilletulo .....	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	22
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet, tarkentuneet tavoitteet .....	24
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	25
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	25
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	26
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta .....	26
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	27
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	27
5.1	KAAVAN RAKENNE .....	27
5.1.1	Mitoitus .....	27
5.1.2	Palvelut .....	28
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	28
5.3	ALUEVARAUKSET .....	29
5.3.1	Korttelialueet .....	29
5.3.2	Muut alueet .....	29
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	30
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	31
5.4.3	Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen .....	31
5.4.4	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen .....	32
5.4.5	Vaikutukset Ilmaston ja ilmastomuutokseen .....	32
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	33
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	33
5.7	NIMISTÖ .....	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	34
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....	34
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	34
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA .....	34

**Kannen ilmakehä Linnan yritysalueesta (kuvan lähde: Saarijärven kaupunki 2024).**

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Viiden kylän kyläyleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Environment Oy, 2009
- Liite 4. Linnan Liisa työpaikka-alueen liikennevaikutusten arviointi, Saarijärven kaupunki, 2022

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Linnan työpaikka-alueen rakennussuunnitelma ja uusi liittymä, Infrasuunnittelu Oy, 2022
- Linnan työpaikka-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Infrasuunnittelu Oy, 2022
- VT-13 liittymäjärjestelyt, Ramboll Oy, 2017, 2019
- Saarijärven logistiikkakeskuksen rakennettavuusselvitys, Geo-Control Oy, 2018
- Linnan Liisan alueen rekkaparkkiselvitys, SSYP Oy, 2018
- Tiesuunnitelma maanteiden 16843 (Kukonhiekantie) ja 16845 (Rahkolantie) lakkauttaminen maantienä sekä tiesuunnitelma valtatie 13 parantaminen välillä mt 16843 (Kukonhiekantie) – mt 16847 (Linnankyläntien) itäinen liittymä, K-S ELY-keskus, 2021
- Viiden kylän kyläyleiskaava, Melutarkastelu, Pöyry Finland Oy, 2013
- Viiden kylän kyläyleiskaava, Lanneveden kylän ja Rahkolan ja Linnan kylien maisema-analyysi, Pöyry Finland Oy, 2013
- Viiden kylän kyläyleiskaava, Linnan rakennuskulttuuriselvitys, Pöyry Environment Oy, 2008
- Maaperäsaneerauksen toimenpideraportti, Saarijärven huoltoasema 7257, PTI-Soil Oy, 2002

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

3.6.2024	Päätös kaavan laadinnasta (kaavoituskatsaus)
17.10.2024	Kaavamuutoksen vireilletulo
17. – 31.10.2024	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
	Kaavaluonnos nähtävillä. Valmisteluvaiheen kuuleminen.
	Kaavaehdotus nähtävillä.
	Viranomaisneuvottelu tarvittaessa.
	Kaavamuutoksen hyväksyminen kaupunginhallituksessa.
	Kaavamuutoksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa.
	Asemakaavamuutoksen voimaantulo.

## 2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan laatimisella on tarkoitus mahdollistaa alueen kehittyminen monipuoliseksi yritysalueeksi. Alueelle muodostetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-1), liikerakennusten korttelialue (KLH-2), toimitilarakennusten korttelialue (KLT), suojaviheraluetta (EV-3, EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katualuetta. Kaavalla selkiytetään yleisten alueiden hoito- ja kunnossapitovastuut ja osoitetaan tontti-/korttelikohtaiset rakennusoikeudet. Alueen rakentamista ohjataan osoittamalla rakennusalat sekä rakennusten enimmäiskerrosluvut. Kaavoitettavan alueen yhteispinta-ala on noin 7,9 hehtaaria.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavoitettavaa aluetta on ennen asemakaavoituksen käynnistämistä toteutettu osittain jo yleiskaavan perusteella. Uuden yritysalueen rakentamisalueiden pohjatoiden ja infran rakennuttamisesta on vastannut Saarijärven kaupunki. Alueen läheisyydessä on jo valmista kunnallistekniikan verkostoa, johon alue on voitu liittää. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi, jää alueen muu toteutus uusien tonttien rakentajien vastuulle. Tavoitteena on saada kaava valtuuston hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026.



**Kuva 2.** Ilmakuva, jossa näkyy Linnan yritysalueelle jo rakennettu RTA-Metallin toimitila sekä muu osa yritysalueesta esirakennettuna (kuva syksyiltä 2024).

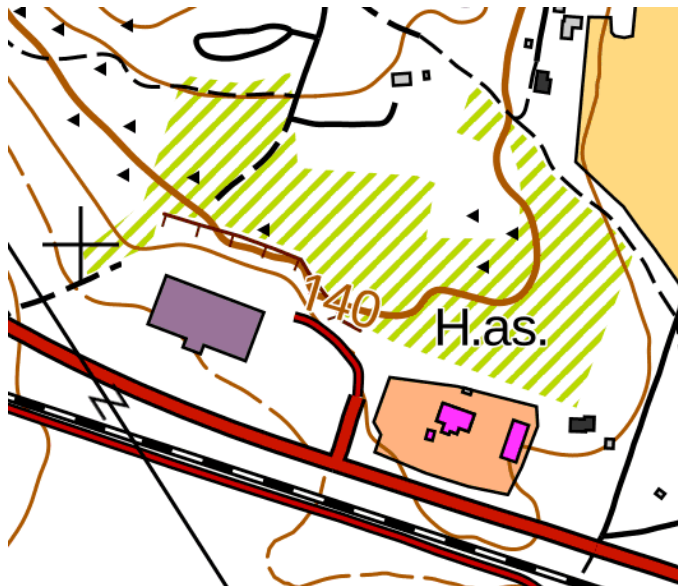
## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Saarijärven Linnan kylällä vt 13-tien läheisyydessä. Alueen koko on noin 7,9 hehtaaria rajautuen etelä-/lounaislaidaltaan Jyväskylän-tiehen (vt-13) ja kaakkois-/ itäpuoleltaan olemassa olevaan omakotikiinteistöön. Pohjois-/koillispuolella suunnittelualuetta on mäntytaimikkoa ja länsi-/luoteispuolella oleva metsäkuvio on varttunutta mäntymetsää. Suunnittelualue on osin toteutunutta teollisuusaluetta, mutta osittain vielä rakentamatonta. Alueen maanrakennustyöt ja pinnantasaus sekä infra on valmistunut kahdessa eri osassa; I-osa-alueen tasaus ja pohjatyöt valmistuivat v. 2023 ja II-vaihe 2024.

Suunnittelualueen maasto viettää lounaan/etelän suuntaan. Alueelle on huolto-asema- ja auto- sekä sähköliikkeen lisäksi valmistunut metallialan yrityksen toimitilat vuonna 2024 (RTA-Metalli Oy).



Kuva 3. Maastokartta suunnittelualan kohdalta (kuva MML:n 2024 aineistoa)

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Saarijärven kaupungin omistamalla Merjankorpi – kiinteistöllä Linnan Liisan länsi-/luoteispuolella on ennen alueen maanrakennustöiden aloitusta kasvanut mäntytaimikkoa ja varttunutta mäntymetsää.

Viiden kylän kyläyleiskaavaa varten laadittu luontoselvitys on laadittu ennen alueen metsänhakkuita vuonna 2008–2009, jonka alueelle Linnan suunnittelualue sijoittuu. Selvityksen mukaan kaavan suunnittelualueelle ei sijoitu sellaisia luontokohteita tai eliöitä, jotka tulisi ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Suunnittelualue ei myöskään kuulu pohjavesialueeseen. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 3.



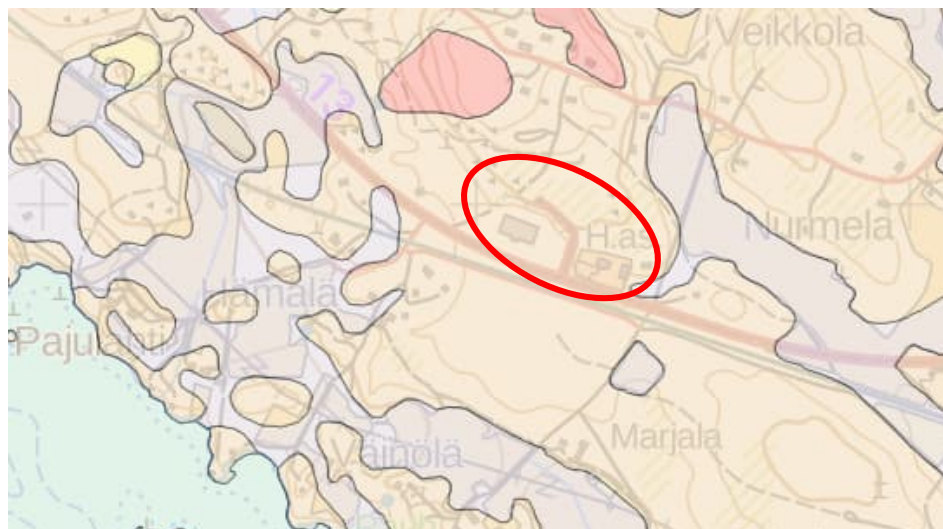
**Kuva 4.** Ilmakuva Linnan yritysalueelta vuodelta 2017 (lähde Maanmittauslaitos).

### Maisemarakenne, maisemakuva

Linnan kylä sijoittuu maisemamaakuntajaossa itäiseen Järvi-Suomeen. Tarkemmassa osa-aluejaossa Linnan kylä sijoittuu Keski-Suomen järviseuutuun. Itäinen Järvi-Suomi on laaja, mutta maisemallisesti yhtenäistä laakeaa aluetta. Maasto saattaa kuitenkin vaihdella yksityiskohdissaan hyvinkin laajasti. Tyypillistä maisemalle ovat polveilevien järviältaiden, vesireittien ja kumpuilevien metsämaiden vaihtelu. Suhteelliset korkeuserot ovat Linnan suunnittelualueella noin 40 metriä.

### Luonnonolot

Saarijärvi sijaitsee keskiborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä. Suunnittelualue sijoittuu Neuvarinmäen läheiselle karkealajitteiselle moreenirinteelle. Alueen kohdalla vt-13 tienpinnan taso on +134 -+ 136 mpy. Neuvarinmäen korkein kohta kohoaa noin +145 mpy. Rakentamaton alue on raivattua ja tasoitettua entistä talousmetsää, jossa on kasvanut pääpuulajina mäntyä. Alueen eläinlajisto on koostunut tyypillisistä talousmetsän lajeista.



**Kuva 5.** Maaperäkartta suunnittelualueelta (lähde: Paikkatietoikkuna). Beige alue on hiekkamoreenia (Mr), vaalea lila alue on hiesua (Hs) ja punainen kalliomaata (ka). Suunnittelualue on likimäärin punaisen ympyrän kohdalla.

### Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen ympäristössä on tavanomaista talousmetsää. Alueella ei esiinny suojeltuja tai vaarantuneita kasvi- tai eliölajeja.

### Pienilmasto

Suunnittelualueen maastonmuodot nousevat luoteen/pohjoisen suuntaan ja luoteen/pohjoisen puolella kasvaa pohjoistuulilta suojaavaa puustoa. Maastonmuodot ja kasvillisuus muodostavat alueesta pienilmastoltaan edullisen.

### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle ja lähimmille pohjavesialueille on yli kilometri (Voudinniemi ja Lähteenmäki). Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vesistöjä. Pintavesien luonnollinen valumasuunta on koillisesta lounaaseen ja pohjoisesta etelään. Alueen pintavedet päätyvät oja ja uomia pitkin lopulta Summasjärveen.

### Luonnonsuojelu

Kaavan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura-alueita tai valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Alueella ei myöskään esiinny suojeltuja tai uhanalaisia eliölajeja.

## 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue on osittain rakennettua. Linnan Liisan pyöröhirsinen kahvila-ravintola sekä elementtirakenteinen sähköliikkeen toimitilarakennus on rakennettu 1990-luvun loppupuolella. Samaan aikaan alueella aloitettiin myös polttoaineiden jakelu. Alueen pohjoispuolella on Neuvarinmäen pientalovaltaista asuntoaluetta. Länsi- kaakkoispuolella suunnittelualueella on maa- ja metsätalousaluetta sekä valtatie läheisyydessä kaksi erillispientaloa.

Linnan yritysalueen maanrakennustyöt aloitettiin vuonna 2022 ja työt saatiin valmiiksi loppukesästä 2024. Valtatien liittymää siirrettiin vajaa sata metriä Saarijärven suuntaan ja tulevan teollisuusalueen infra rakennettiin valmiiksi. Ensimmäinen uuden työpaikka-alueen teollisuusrakennus on valmistunut vuonna 2024.



**Kuva 6.** Linnan yritysalue ennen valtatieliittymän siirtoa ja maanrakennustöiden aloittamista. Kuvan etualalla Kahvila-ravintola Linnan Liisa ja automaattitankkausasema.

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Saarijärven asukasluku oli 8975 (vuoden 2022 lopussa). Linnankylän alueella asukkaita oli 342 (vuonna 2022). Vuosina 2017-2022 väestö on Linnankylällä vähentynyt 58 asukkaalla (-14.5%).

### Yhdyskuntarakenne

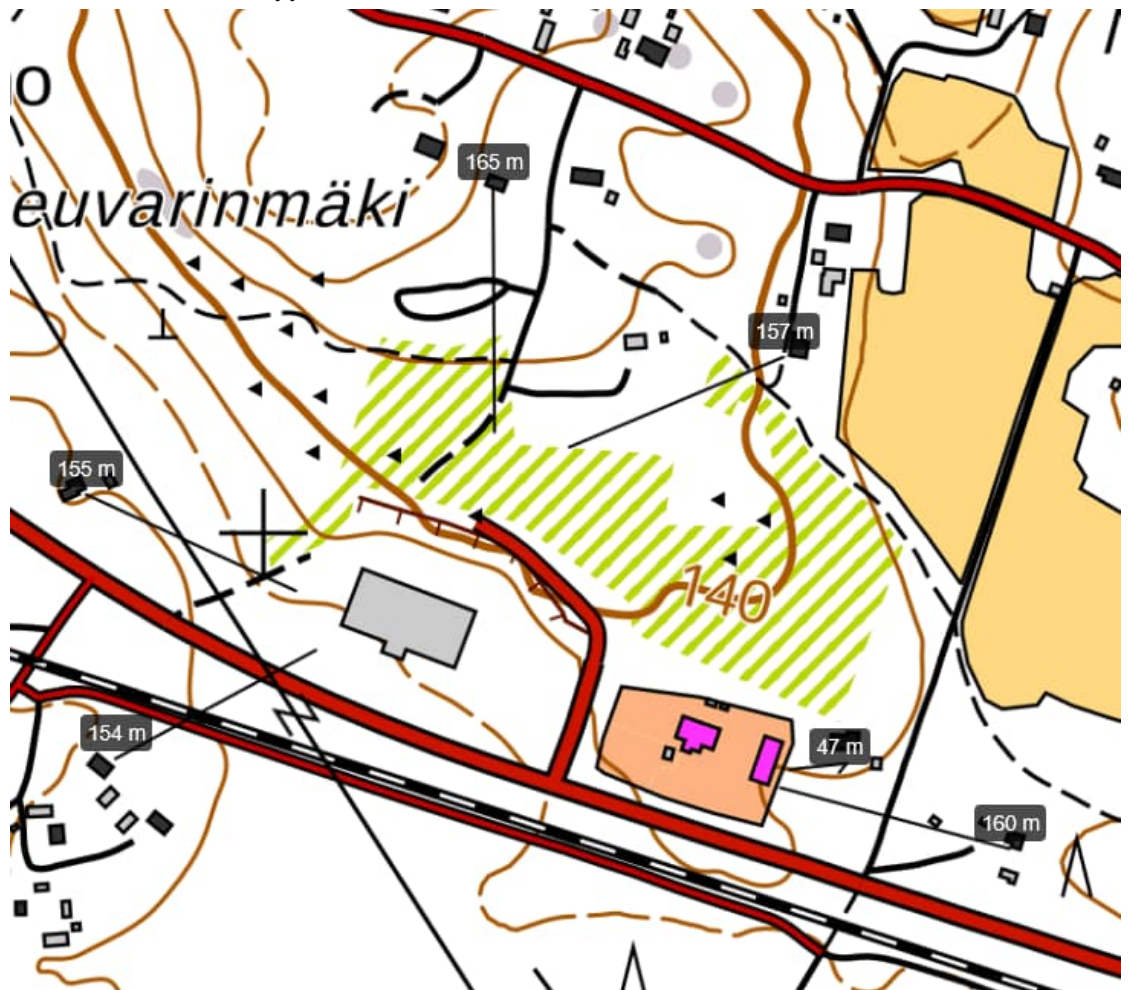
Linnankylän asutusrakenne on sijoittunut nauhamaisesti Linnantien varteen. Maatilojen talouskeskuksia on viljelysalueiden keskellä ja reunoilla. Loma-asutusta ja vakituista asutusta on myös Pyhäjärven ja Summasjärven ranta-alueilla. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Neuvarinmäentien asutus on muodostunut 1980-1990 -luvuilla.

### Kaupunkikuva

Valtatien varrella vaihtelevat pelto- ja metsäalueet sekä harvakseltaan olevat asuinkiinteistöt. Etelän puolella suunnittelualuetta hallitsevat lähekkäin sijaitsevat vt-13 ja rautatie.

### Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asuinkiinteistöjä, mutta sen läheisyydessä valtatie molemmiin puolin on muutamia omakotikiinteistöjä. Lähimmät asuinkiinteistöt sijoittuvat n 50 metrin etäisyydelle asemakaavoitettavasta alueesta.



**Kuva 7.** Lähimpien asuinkiinteistöjen etäisyydet kaavoitettavasta alueesta.  
(Pohjakartta Maastotietokanta-aineisto, MML 2026)

### Palvelut

Palvelut sijaitsevat pääosin Saarijärven keskustassa n. 7 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Asemakaavoitettavalla alueella on Kahvila-Ravintola Linnan Liisa, joka tarjoaa kahvila- ja ravintolapalveluita. Samassa kiinteistössä toimii autoliike (Automyynti Rautiainen) ja piha-alueella on Teboilin automaattitankkausasema. Samalla rakennuspaikalla on myös sähköliikkeen (Paavon Sähkö Ky) myymälätilat.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

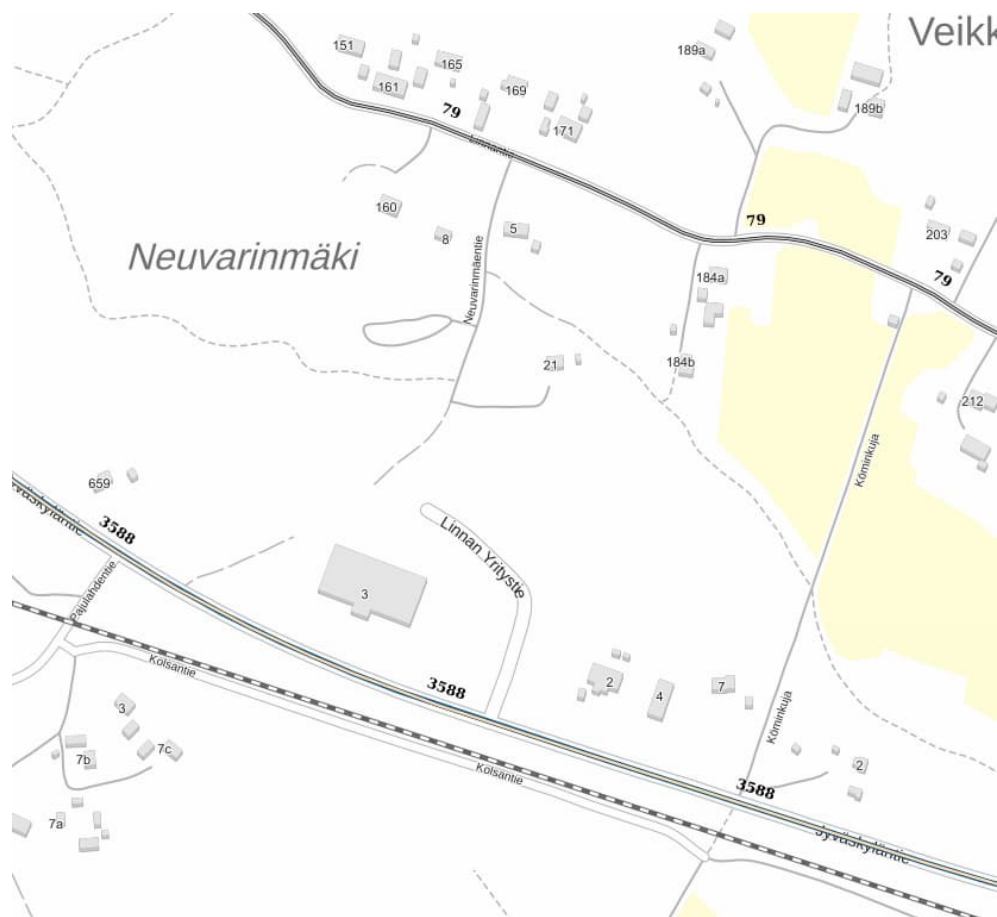
Linnan Liisan rakennuspaikalle sijoittuvat yritykset tarjoavat arviolta noin 8 työpaikkaa. Metallialan yrityksen tarpeisiin vuonna 2024 valmistunut kookas hallirakennus (tuotantotilaa 3 200 m<sup>2</sup>) tarjoaa työpaikan 7–10 henkilölle (jatkossa 15 henkilöä työllistävä).

### Virkistys

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä ei ole varsinaisia virkistysalueita tai -reittejä. Ympäröivä alue on kuitenkin melko helppokulkuista mäntyvaltaista metsäaluetta, jonne on syntynyt polkuyhteyksiä. Ympäröivää metsäaluetta polkuineen voidaan käyttää esimerkiksi lenkkeilyyn, marjastukseen tms. luonnossa virkistäytymiseen. Alueella on myös moottorikelkkareitti Linnan Liisan alueelta Summasjärven ja Pyhäjärven suuntaan ([Kelkkareitit.fi](http://Kelkkareitit.fi) - [Suomen moottorikelkkareitit ja -urat](#)).

### Liikenne

Kaava-alue rajautuu eteläosastaan Jyväskylätiehen (vt-13) ja koillispuolella Neuvarinmäentie päättyy lähelle kaavoitettavaa aluetta. Pohjoispuolella hieman kauempana suunnittelualueesta kulkee Linnantie ja itäpuolella kauempana kulkee Köminkuja. Valtatie 13 on Suomen halki luoteis-kaakkoissuunnassa kulkeva vilkas ja merkittävä tieyhteys. Tie alkaa Kokkolasta ja päättyy Nuijamaalle, josta se jatkuu Viipuriin Venäjän puolella.



Kuva 8. Liikennemäärät vuonna 2023 (lähde: Väylävirasto).

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole muinaismuistoja eikä rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia. Linnankylän alueen rakennuskulttuuria on selvitetty Viiden kylän kyläleiskaavan yhteydessä laaditussa rakennuskulttuuriselvityksessä (Pöyry Environment Oy, 2008).

### Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva jätevesiverkosto, johon uusi suunnittelualue on kytketty. Jätevesiverkoston kapasiteetti on selvitetty alueen suunnittelun alkuvaiheessa. Uusi työpaikka-alue on esirakennettu, eli tonttialueen osalta on toteutettu pintaräiväys ja lisäksi tonttialue on leikattu ja tasattu 1 % pintakaltevuuteen. Myös alueen hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteet on rakennettu. Alueen jatkorakentamisessa on piha-alueella käytettävä noin 1,0 metrin rakennekerrosta, jotta tonttien valmis piha-alue liittyy suunnitellusti valmiiksi rakennettuihin hulevesijärjestelmiin.

Läheinen Jyväskylätie (vt-13) ja rautatie vaikuttavat alueen saavutettavuuteen ja tarjoavat logistisia etuja yritystoiminnalle. Tonttialueelle on rakennettu asfaltoitu liikenneyhteys. Tonttialueen laidassa on liityntäpisteet vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä hulevesijärjestelmiin salaoja- ja sadevesille. Tonteille on liityntävalmiudet sähkö- ja tietoliikenneverkkoihin.

### Eriyristötoiminnot

Alueen sähköverkko on toteutettu maakaapelein. Linnan Liisan kiinteistön luoteiskulmassa on puistomuuntamo, samoin RTA-Metallin kiinteistölle vievän tieyhteyden (Linnan Yritystie) läheisyydessä.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialuetta. Lähimmät suojelu-alueet sijoittuvat myös niin etäälle, ettei niihin kohdistu haitallisia vaikutuksia.

Alue sijaitsee valtatie ja radan välittömässä läheisyydessä, joten alueelle ei voi sijoittaa melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja.

Yritysalueen toteutuessa alueelta voi aiheutua lähiympäristöön jonkin verran melua riippuen siitä, minkä tyyppisiä toimintoja alueelle tulevaisuudessa sijoittuu.

### Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueelle on keskittynyt liiketoimintaa, joka tarjoaa palveluita paikalliselle väestölle ja ohikulkijoille. Kahvila-Ravintola Linnan Liisa luo kohtaamispaikan, jossa voi nauttia kahvilan tarjonnasta sekä ravintolan aterioista. Lisäksi alueella toimivat auto-, sähköliike, sekä metallialan yritys RTA-Metalli Oy, jotka tarjoavat kaupallisia palveluita ja työpaikkoja. Alueella sijaitseva Teboilin kylmäasema on toistaiseksi suljettu. Alueella ei ole asuinkiinteistöjä, mutta lähellä sijaitseva pientalovaltainen haja-asutusalue (Linnan kylä) kuitenkin hyötyy alueen palveluista ja infrastruktuurista.

Sosiaalinen ympäristö alueella perustuu pitkälti palveluiden käyttöön ja yritystoimintaan, koska suunnittelualueella ei ole vakituisia asukkaita. Lähistöllä asuvat ihmiset, työntekijät sekä asiakkaat muodostavat alueen sosiaalisen verkoston.

#### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on pääosin Saarijärven kaupungin ja SSYP Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Linnan Liisan kiinteistö on yksityisessä kommandiittiyhtiön omistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain 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 alueidenkäyttölain 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.

Alueidenkäyttölain 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, joka on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2020.

Maakuntakaavassa nyt laadittava asemakaava kuuluu seutukeskuksen alueeseen (ruskea, iso ympyrä) ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen (ruskea vinoviivitus). Suunnittelualue sijaitsee biotalouteen tukeutuvalla alueella (beige taustaväri) monipuolisen työpaikka-alueen kupeessa (harmaa-vaaleanpunainen vinoviivitus). Lisäksi lähellä on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (turkoosi vaakaviivitus).



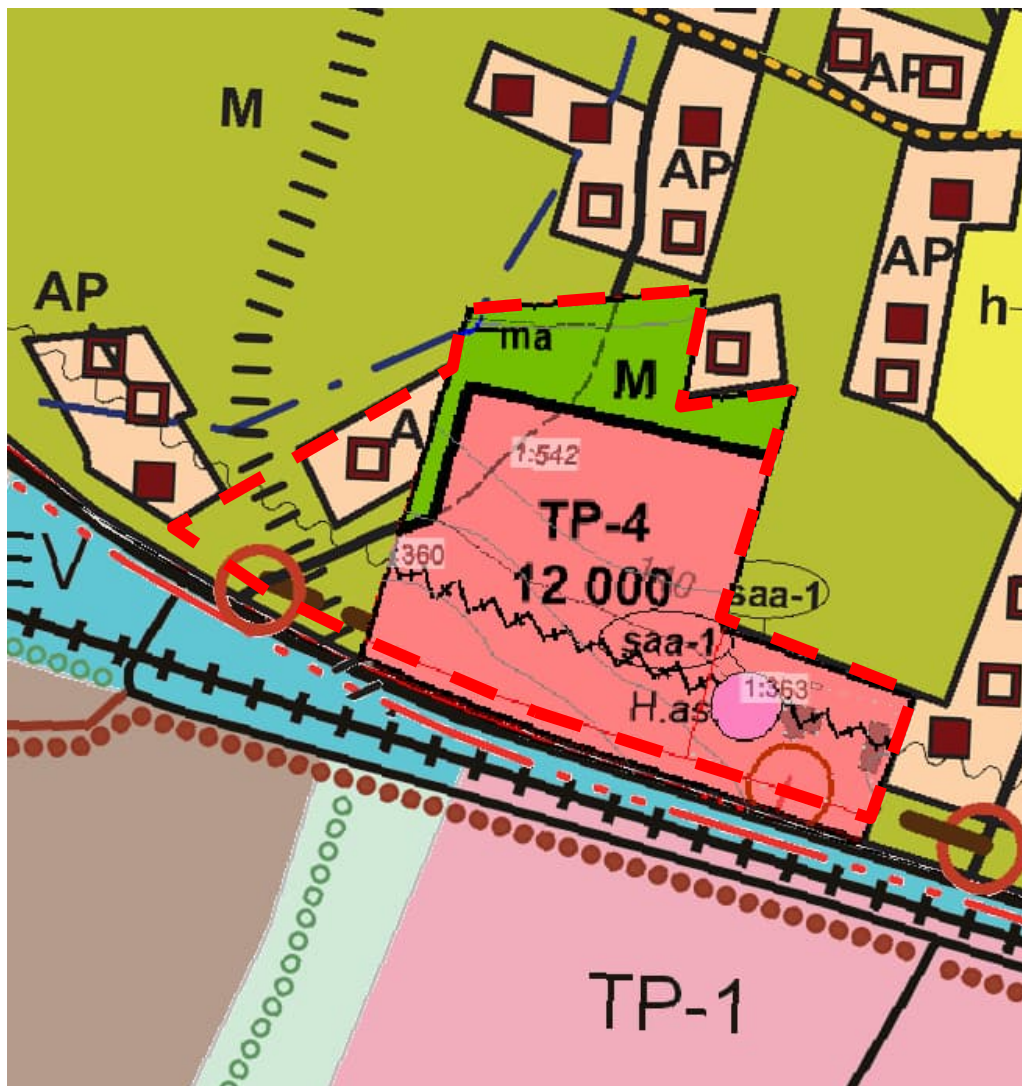
**Kuva 9.** Ote Maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty vaaleanpunaisella soikiolla.

### Maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 8.12.2023, 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. Linnan yritysalueen asemakaavan suunnittelualueelle ei maakuntakaava 2040 kaavakartassa ole aluevarauksia tai muita merkintöjä.

### Yleiskaava

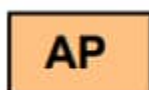
Alueella on voimassa Saarijärven kaupunginvaltuuston 9.12.2019 § 55 hyväksymä Saarijärven Rahkola-Linna kyläyleiskaavan muutos. Yleiskaavassa kaavoitettavalla alueella aluevarauksena on työpaikka-alue (TP-4). Lisäksi alueella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kaava-alueella on myös saa-1 merkintä, joka tarkoittaa puhdistettavaa/kunnostettavaa maa-aluetta.



**Kuva 10.** Ote Saarijärven kaupungin Viiden kylän kyläyleiskaavasta ja Rahkola-Linna kyläyleiskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen sijainti rajattu likimääräisesti punaisella katkoviivalla.

Linnan yritysalueen asemakaavaa koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnot ja –määräykset:

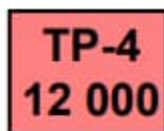
**Päämaankäyttöä osoittavat aluevarausmerkinnät:**



**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen, kaksikerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia.

Yli hehtaarin tiloille voidaan rakentaa lisäksi enintään 300 krs-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus pienyritystoimintaa varten.



#### TYÖPAIKKA-ALUE.

Alue on tarkoitettu työpaikka-alueeksi. Alueelle voidaan rakentaa ja alueella voi toimia liikennepalvelukeskus majoitustiloineen, polttoaineen säilytys- ja myyntipisteitä, logistiikka- ja varastointitoimintaa, moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaustoimintaa sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä näihin liittyvää myymälä-, varastointi- ja toimistotiloja. Alueelle voidaan rakentaa korttelin käyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia, rakennelmia, kenttäalueita, laitteita, ajoväyliä, ulkotiloja sekä alueen vartiointiin ja isännöintiin liittyviä tiloja, rakennuksia ja rakennelmia.

Luku merkinnän yhteydessä osoittaa alueen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

Korttelialueen kautta on mahdollista toteuttaa ajoyhteyksiä, mikäli valtatie liittymämuutokset edellyttävät uusien ajoyhteyksien toteuttamisen.



#### MAA- JA METSATALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä maaseutumainen rakentaminen. Alueella on tehty tilakohtainen, yleiskaavan mitoitussperusteiden mukainen maaseutumaisen asuinrakentamisen rakennusoikeuksien määrittely. Tilakohtaiset rakennusoikeudet on osoitettu AM, AP-, RA-, RM- ja RM-1 alueille, joille rakennusluvut voidaan myöntää tämän yleiskaavan yleismääräysten mukaisesti. Muilta osin M - alue on suunnittelutarvealuetta.

### Viiva- ja muut merkinnät:

 Yleiskaava-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin tai alueen raja.

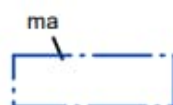
 Pääsytie.



Liittymän kehittäminen.

Liittymä, joka poistetaan tai jota on tapaan muuttava liiketurvallisuusperustein.

 Melualue.



Paikallisesti tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Alueen maisemalliset ominaisuudet tulee säilyttää. Alueella rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tapahtuvassa toiminnassa tulee ottaa huomioon kulttuuri-historiallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaisuudet ja identiteetti.



Rakennettu rakennuspaikka.



Rakentamaton rakennuspaikka.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Massojen kaivu ja käsittely vaatii ympäristön-suojelulain 135 -136 §:n mukaisen luvan tai ilmoituksen. Alueen sijainti on ohjeellinen.

## Koko kaava-alueetta koskevia määräyksiä:

MRL 44 §:n mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan mukaisesti rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella ranta-alueen ulkopuolella AP- ja TP-4 alueille (MRL 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä).

### **Rakentamistapa**

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Avoimeen maisemaan tai ranta-alueille rakennettaessa tulee erityistä huomioita kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen on sovittava huolellisesti maisemaan ja kyläympäristöön ottaen huomioon paikallinen rakentamisen perinne. Ulkomaalausta suunniteltaessa on huomioitava ympäröivä vanha rakennuskanta ja suosittava yhtäläistä tapaa. Jälleenrakennuskauden historialliset rakennuspiirteet tulee turvata korjaushankkeita käynnistettäessä. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten kauniita yksittäispuita, siirtolohkareita. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa.

### **Jätehuolto**

Rakennuspaikkojen vesi-, jätevesi- ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomaismääräyksiä ja järjestettävä huolto siten, ettei synny vesistön eikä pohjaveden pilaantumisvaaraa. Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidehakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

### **Metsät**

Maa- ja metsätalouteen osoitetuilla alueilla sovelletaan metsän hoitamisessa ja käyttämisessä metsälakia sekä valtakunnallisia metsänhoidon suosituksia.

### **Tiestö**

Tämän yleiskaavan perusteella ei myönnetä liittymälupia yleiselle tielle. Yleiskaavalla osoitetut pääsytiät ovat ohjeellisia. Uusien rakennuspaikkojen pääsytiät tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä. Liikenneväylystä vastaavan viranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin yleisen tien liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

### **Hulevedet**

TP-4 alueesta tulee laatia yleissuunnitelma hulevesien johtamisesta ja mahdollisesta puhdistamisesta ennen rakennuslupien myöntämistä.

Muilta osin noudatetaan Saarijärven kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

## Asemakaava

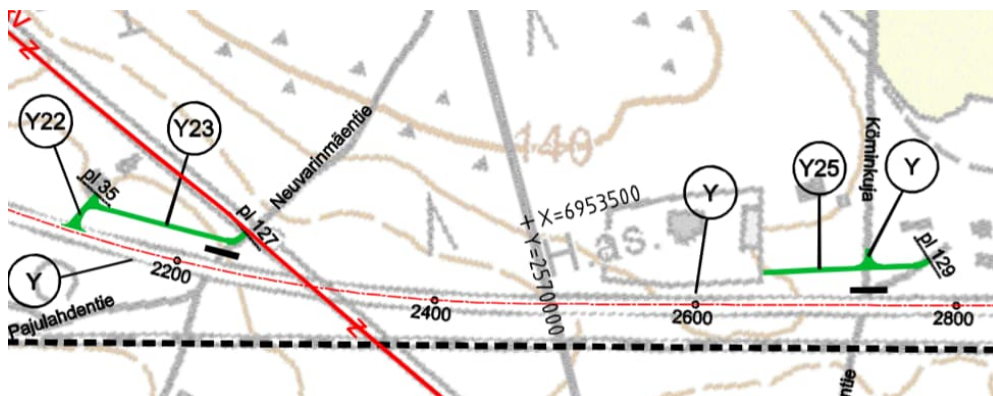
Suunnittelualueella ei ennestään ole ollut asemakaavaa.

## Pohjakartta

Kaavatyössä käytetään Saarijärven asemakaavoituksen pohjakarttaa. Tarvittaessa pohjakarttaan tehdään täydennysmittauksia. Pohjakartan hyväksyy Saarijärven kaupungin maankäyttöpäällikkö. Pohjakartta täyttää sille AKL 54 a §:ssä asetetut vaatimukset.

### VT-13 koskevat tiesuunnitelmat

Valtatien 13 alueella on Linnan Liisan kohdalla vireillä tiesuunnitelma, jossa on esitetty lakkautettavia liittymiä sekä korvaavien väylien rakentamista. Hanke liittyy laajempaan valtatie-suunnitteluun, jossa Valtatielle 13 on tarkoitus suunnitella jalankulku- ja pyöräilyväylä välille Kukonhiekantie – Linnankyläntien läntinen liittymä, sekä parantaa Linnankyläntien itäistä liittymää sekä tehdä liittymäjärjestelyjä välillä Sara-ahon ja Linnankylän maantien itäinen liittymä. Hankkeen toteutukselle ei ole tässä vaiheessa tiedossa rahoitusta eikä aikataulua.



**Kuva 11.** Ote Keski-Suomen ELY-keskuksen tilaamasta tiesuunnitelmasta Linnan Liisan kohdalta. Suunnitelma on ollut nähtävillä v. 2021. Vihreät väylät ovat tämän suunnitelman mukaan rakennettavia tai parannettavia teitä. Suljettavaksi suunnitellut liittymät on merkitty mustalla poikkiviivalla.

### Rakennusjärjestys

Saarijärven kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.2019 ja se on tullut voimaan 1.1.2020. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on tullut vireille v. 2024 lopussa.

### Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

### Valtuustoaloite kevyen liikenteen väylän rakentamisesta välille Kukonhiekka-Linnan työpaikka-alue

Aloitteessa, joka jätettiin 31.3.2025 esitettiin, että kaupunki käynnistää tarvittavat selvitykset kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi välille Kukonhiekka-Linnan työpaikka-alue ja käy tarvittavat neuvottelut ELY-keskuksen kanssa selvittääkseen toteuttamiskelpoiset vaihtoehdot ja mahdollisuuden kustannusten jakamiseen ELY-keskuksen kanssa.

Aloite kevytväylästä käsiteltiin kaupungin teknisessä lautakunnassa 29.10.2025 ja päätöksessä todettiin, että kaupunki ei osallistu kevyen liikenteen väylän suunnittelu- ja rakentamiskustannuksiin valtatie varteen, mutta kaupunki mahdollistaa asemakaavassa Linnan työpaikka-alueelta kevyen liikenteen kulkuyhteyden toteuttamisen Linnantielle.

### Muut suunnitelmat ja selvitykset

Hankkeessa hyödynnetään alueelle laadittuja rekkaparkin hankesuunnittelun aineistoja, Rahkola-Linna kyläyleiskaavan muutoksen selvityksiä sekä Keski-Suomen ELY-keskuksen laatimaa tiesuunnitelmaa; VT-13 parantaminen välillä Kukonhiekantien mt 16843 liittymä – Linnankyläntien mt 16847 itäinen liittymä.

Asemakaavoituksessa hyödynnetään vuonna 2015 hyväksyttyä kyläyleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä. Huomioitavia selvityksiä ovat:

- luontoselvitys
- melutarkastelu
- Lanneveden kylän ja Rahkolan ja Linnan kylien maisema-analyysi
- Linnan kaava-alueen rakennuskulttuuriselvitys

Näiden lisäksi hyödynnetään 1986–1987 Keski-Suomen museon laatimaa Saarijärven rakennusinventointia.

Rekkaparkki-hanketta varten on laadittu:

- Tilan Merjankorpi rakennettavuusselvitys (rekkaparkin ensisijainen sijoituspaikka)
- Rekkaparkki-hankeselvitys (SSYP Kehitys Oy)

## 4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve

Saarijärven kaupunki laati Rahkola-Linnan kyläyleiskaavan muutoksen (voimaantullut 20.1.2020) Linnan Liisan lähiympäristöön. Kaavoituksen tavoitteena oli tuolloin mahdollistaa logistiikka-alue sekä rekkaparkkitoiminta alueella. Yleiskaava on kuitenkin luonteeltaan yleispiirteinen, joten sillä ei voida ohjata rakentamista yksityiskohtaisesti. Alueen tontitus (eri toimijoille) ei myöskään ole mahdollista pelkän yleiskaavan perusteella, vaan ohjeellisten tonttien muodostaminen vaatii asemakaavoittamista. Rekkaparkkihankkeessa alueetta markkinoitiin, mutta sitä kautta ei alueelle löydetty toteuttajaa. Asemakaavan tavoitteena ei enää ole logistiikka-alueen ja rekkaparkkitoiminnan kaavoittaminen vaan mahdollistaa erilaisten toimintojen sijoittuminen Linnan yritysalueelle. Linnan Liisan ympäristön kehittäminen vaatii tarkempaa aluesuunnittelua, joten on perusteltua käynnistää alueen asemakaavoitus.

Suunnittelualueelle muodostuva rakennusoikeus on merkittävä ja asemakaava mahdollistaa tarkemman rakentamisen ohjaamisen alueella. Tavoitteena on myös samalla tarkastella alueen käyttötarkoituksia ja yleisiä alueita (katualueet), sekä ratkaista kaupungin omistuksessa olevien maa-alueiden maankäyttö yksityiskohtaisemmin nykyiseen yritysalueeseen rajautuvilla maa-alueilla. Alueelle on laadittu pohjakartta, joka mahdollistaa asemakaavan laatimisen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Saarijärven kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.6.2024 (§ 59) Linnan yritysalueen asemakaavoituksen käynnistämisen 2024–2025 kaavoituskatsauksen käsittelyn yhteydessä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Väylävirasto
- Keski-Suomen elinvoimakeskus
- Keski-Suomen museo
- Paloviranomaisena Keski-Suomen pelastuslaitos
- Terveysviranomaisena Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristötarkastaja ja ympäristösihteeri

### **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.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavamuutoksen vireilletulo kuulutettiin 17.10.2024 ja hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17. – 31.10.2024 väliseksi ajaksi. Kaikille alueen maanomistajille, joiden yhteystiedot olivat tiedossa, lähetettiin tiedotekirje vireilletulosta.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Kaavan vireilletulo

---

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 17.10. – 31.10.2024
- **Osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä kaavan laatijalle OAS:n nähtävillä oloajan kuluessa**
- Kaavoittaja oli osallisten ja kaavahankkeesta kiinnostuneiden tavattavissa sopimuksen mukaan

#### Kaavan valmisteluvaihe

---

- Kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan
- maanomistajia tiedotetaan kaavan nähtävillä asettamisesta kirjeitse
- Kaavaluonnos on yleisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan
- **Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteen kaavaluonnoksen nähtävillä oloajan kuluessa**

#### Kaavaehdotus

---

- Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan
- maanomistajia tiedotetaan kaavan nähtävillä asettamisesta kirjeitse
- Kaavaehdotus on yleisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan
- **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 ei ollut Keski-Suomen ELY-keskuksen näkökulmasta tarpeellista järjestää vireilletulovaiheen AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukaista viranomaisneuvottelua Keski-Suomen ELY – keskuksessa.

- Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen elinvoimakeskukselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Väylävirastolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta sekä Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveys-tarkastajalta ja ympäristösihteeriltä 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 Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen elinvoimakeskus, Keski-Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos, ympäristöterveystarkastaja, ympäristösihteerit, Väylävirasto sekä Saarijärven kaupungin kaavoituksen edustajat.
- Kaavan hyväksyy Saarijärven kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastoon.
- Keski-Suomen elinvoimakeskukselle 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 valtuustostrategiassa (2023–2027) mainitaan tavoitteina yritysten sijoittumisen ja kasvun tukeminen. Kaavoituksen keinoin tähän pyritään suunnittelemalla uusia yritysalueita, jotka tarjoavat hyvät lähtökohdat uusien yritysten sijoittumiselle. Yleisenä tavoitteena on tehdä ratkaisuja, jotka edistävät yritysten sitoutumista paikkakuntaan sekä ylläpitää ja kehittää tonttivarantoa. Valtuustostrategiassa pyritään myös kaavoituksen avulla varmistamaan, että kehitettävillä alueilla on riittävästi tontteja yritysten tarpeisiin ja infrastruktuurin kehittämisessä huomioidaan yritysten tarpeet, mukaan lukien liikennejärjestelyt ja tekniset verkot. Linnan yritysalueen kehittäminen tukee myös tätä tavoitetta. Tonttien esirakentaminen myyntikuntoon on keskeinen tavoite, jotta tonttien hankkiminen yrityksille olisi sujuvaa ja houkuttelevaa.

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain 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.

Linnan yritysalueen asemakaava mahdollistaa monenlaisen yritystoiminnan alueella. Alueelle on jo sijoittunut metallialan yritystoimintaa mutta kaava mahdollistaa vielä rakentamattomille tonteille liike-, toimisto-, teollisuus- ja varistorakennusten rakentamisen sekä logistiikkaan liittyvän rakentamisen. Suunnittelualue on tilaa vaatimaan yritystoimintaan hyvin soveltuva ja sen sijainti valtatie 13 läheisyydessä on logistisesti toimiva.

Mikäli Linnan yritysalueelle rakentuisi rekkaparkki- ja logistiikkakeskus, niin se parantaisi toteutuessaan valtakunnallista liikennejärjestelmän toimivuutta ja huoltovarmuutta raskaan liikenteen osalta. Raskaan kaluston korjaamopalvelut ja välivara- ja varastointitilat varmistaisivat osaltaan kuljetusketjujen sujuvuutta.

Alueen suunnittelussa ja kaavamääräyksissä otetaan huomioon ympäristöhäiriöt ja hulevedet. Toteutuessaan rekkaparkki-/logistiikka-alue hanke edistäisi bioenergian käytön lisäämistä varmistamalla bioenergian kuljetusten sujuvuutta.

#### Maakuntakaavan tavoitteet:

Alueidenkäyttölain 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 alueidenkäyttöratkaisujen osoittaminen. Toinen keskeinen tavoite on ollut maakuntakaavan kehittämisen strategiseen suuntaan sekä aluevarausten, erityisominaisuutta kuvaavien merkintöjen, viiva- ja kohdemerkintöjen ja kehittämisperiaatemerkintöjen seudullisen/maakunnallisen tason nosto.

Maakuntakaavan sisältö on huomioitu Saarijärven Viiden kylän kyläyleiskaavan (Kolkanlahti, Tarvaala, Lannevesi, Rahkola ja Linna) ja Rahkola-Linna kyläyleiskaavan muutoksen laadinnassa.

#### Yleiskaavan tavoitteet:

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Saarijärven Rahkola-Linna kyläyleiskaavan muutos, joka ohjaa asemakaavan laadintaa. Kaavan on hyväksynyt kaupunginvaltuusto 9.12.2019 § 55. Yleiskaavassa kaavoitettavan alueen aluevaarausmerkintänä on työpaikka-alue (TP-4). Suunnittelualueella on myös pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Yleiskaavan keskeisin tavoite on mahdollistaa Linnan Liisan ympäristön kehittäminen monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja logistiikan palvelukeskittymäksi.

Kaupungin päättäjiä tavoitteita on kirjattu Saarijärven Valtuustostrategia 2023–2027 ohjelmaan. Maankäytön suunnittelusta on kirjattu muun muassa seuraavia tavoitteita:

### ***Paikkakunnan veto- ja pitovoiman lisääminen***

- *Houkuttelevien asuinmahdollisuuksien edistäminen: onnistunut kaavoitus*
- *Tonttimarkkinointi*
- *Vetovoimaiset ranta-alueet asumiselle*

### ***Yritysten sijoittumisen / kasvun tukeminen***

- *Yritysten sijoittumista ja paikkakuntaan sitoutumista edistävät ratkaisut kaupunki-konsernin palveluissa. Maankäytön suunnittelu ja riittävä tonttivaranto.*
- *Tarvetta vastaavan infran rakentaminen.*
- *Tontit ovat myyntikunnossa ml. vanhojen tonttien myyntikuntoon laittaminen.*

### ***Kehittyvä alueellisen kaupan ja palveluiden keskus***

- *Maankäyttöstrategia*

### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualueen sijainti valtatie 13 läheisyydessä on hyvä työpaikka-aluea ajatellen. Alue on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja alueella sijaitsee jo palveluita, joita tulevat yritykset voivat hyödyntää kuten esim. kahvila-/ravintolapalvelut ja tankkauspalvelut. Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn päätien varrella ja alueelta on suhteellisen lyhyt matka lähimpien kaupunkien keskustoihin (Saarijärven keskusta n. 6,7 km, Äänekoski n. 27.5 km). Maantie- ja raideliikenteen melun ja tärinän vuoksi alueelle ei voi sijoittaa melulle ja/tai tärinälle herkkää toimintaa.

Olemassa oleva asutus keskittyy Linnantien varteen Neuvarinmäen pohjoispuolelle ja radan eteläpuoliselle alueelle. Valtatien varressa on myös muutamia asuinkiinteistöjä. Linnan kyläyleiskaavassa on lähialueelle osoitettu muutamia uusia asuinrakentamisen paikkoja. Asemakaavassa tulee huomioida olemassa oleva asutus ja yleiskaavan uudet asuinrakennuspaikat siten, että asumisen olosuhteet eivät heikene.

## **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet, tarkentuneet tavoitteet**

### **Osallisten tavoitteet**

Osallisten tavoitteena on varmistaa, että Linnan yritysalueen asemakaava tukee alueen yritysten menestystä ja kasvua. Yrittäjille on tärkeää, että asiakkaat löytävät helposti alueelle, joten selkeät ja toimivat liikenneyhteydet ovat ensiarvoisen tärkeitä. Lisäksi huoltoaseman toiminnan kannalta on olennaista, että liikennejärjestelyt mahdollistavat sujuvan ja turvallisen liikkumisen alueella. Osallisten tavoitteita täydennetään asemakaavan kuulemisvaiheiden jälkeen.

### **Kaavan laadulliset tavoitteet**

Linnan yritysalueen asemakaavan laadullisina tavoitteina on tukea alueen kehittämistä merkittävänä työpaikka- ja teollisuusalueena. Kaavassa pyritään varmistamaan, että liikennejärjestelyt ovat sujuvia ja turvallisia, mikä edistää alueen saavutettavuutta ja toimivuutta. Erityistä huomiota kiinnitetään hulevesien hallintaan, jotta vältetään haitalliset vaikutukset valtatie ja radan kuivatukseen. Kaavassa huomioidaan myös lähiasutus mm. mahdollisten meluhaittojen varalta.

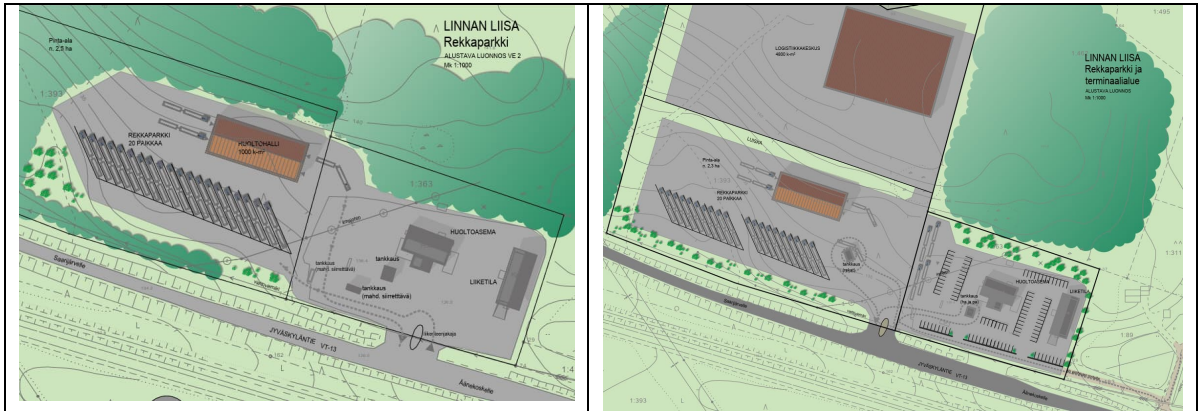
### Muut tavoitteet

Tavoitteita täydennetään tarvittaessa luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen varsinaisen asemakaavoituksen käynnistämistä v. 2017 alueelta laadittiin kaupungin omana työnä erilaisia kaavarunko- ja toteutussuunnitelmia. Ensimmäisissä alustavissa alueen toteutusvaihtoehdoissa tutkittiin valtatieliittymän säilyttämistä alkuperäisellä paikallaan Linnan Liisan kohdalla (alla vasemmalla oleva kuva) sekä valtatie siirtämistä n. 100 metriä keskustan suuntaan ja rakentamisalueen laajentamista alla oikealla oleva kuva). Toisessa vaihtoehdossa on työpaikka-aluea laajennettu koillisen suuntaan.



Kuvapari 12-10. Valtatieliittymän sijainnin vaikutusta alueen toteutukseen ja sisäisen liikenteen toimivuuteen tutkittiin alustavissa kaavarunkovaihtoehdoissa.

SSYP Kehitys Oy:n ja Jyväskylän ammattikorkeakoulun yhteistyössä tehtiin v. 2017–2018 selvityshanke, jossa tutkittiin Saarijärven logistiikkakeskuksen, huoltohallitoinnin ja rekkaparkin perustamiseen liittyviä vaatimuksia sekä uudenlaisen, tehokkaamman logistiikkatoimintamallin operointimahdollisuuksia. Mahdollisen logistiikkakeskuksen sijaintipaikkana tutkittiin Linnan Liisan länsipuolella olevaa nyt asemakaavoitettavaa aluetta. Selvitykseen liittyen alueesta laadittiin 3D havainnekuvia.



**Kuva 13.** Saarijärven Logistiikkakeskuksen havainnekuvamateriaalia (Heli Mattola, SSYP Kehitys Oy)



**Kuva 14.** Kuviteltu näkymä VT-13 uudelle työpaikka-alueelle. (Heli Mattola, SSYP Kehitys Oy)

Uudelta työpaikka-alueelta laadittiin rakennussuunnitelma ja liittymäsuunnitelma v. 2022. Alueen tasaus suunniteltiin kahteen eri tasoon, joka oli massatasapainon ja alueen käytettävyyden kannalta toteuttamiskelpoisin vaihtoehto.

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alustavien vaihtoehtotarkastelujen perusteella todettiin, että Linnan Liisan valtatie-liittymän siirto on välttämätön alueen toteutuksen kannalta. Uuden työpaikka-alueen liikenteen ohjaaminen alkuperäisen liittymän kautta olisi rajoittanut merkittävästi huoltoasemakiinteistön nykyistä käyttöä ja kehittämistä sekä olisi vaikuttanut negatiivisesti liikenneturvallisuuteen.

#### 4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtotarkastelujen perusteella liittymän siirto lännen suuntaan on välttämätön alueen sisäisen liikenteen toimivuuden ja tonttien käytettävyyden kannalta. Työpaikka-alueen maaston korkeuserojen vuoksi alueen tasaus tulee tehdä kahteen eri tasoon, jolloin tulevat tontit voidaan asemakaavassa osoittaa riittävän laajoina ja ylemmälle tasolle liikennöinti raskaalla kalustolla on mahdollista.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Valtatieliittymän siirto oli toteutettu siinä vaiheessa, kun kaavaluonnoksen laadinta aloitettiin ja uuden työpaikka-alueen tasauksen maanrakennustyöt saatiin valmiiksi syksyllä 2024. Liittymäsuunnitteluun sisältyi liikenteellisten vaikutusten arviointi, jonka perusteella uusi liittymä todettiin toimivaksi ja liikennemäärien kasvu maltilliseksi.

Alueen pinnantasauksen osalta todettiin, että taloudellisesti ja toiminnallisesti alue oli järkevä toteuttaa kahteen eri tasoon. Nämä alueella jo toteutetut suunnitelmat ohjasivat kaavaluonnoksen laadintaa.

##### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Huoltoasemakiinteistön uuden sisäänajoliittymän sijainnista ja laajuudesta saatiin mielipide kiinteistön omistajalta ja mielipide huomioitiin liittymän suunnittelussa. Alustavia työpaikka-alueen suunnitelmia laadittiin yhteistyössä kaupungin yrityspalveluiden ja SSYP Kiinteistö Oy:n kanssa, koska näillä tahoilla oli paras tieto siitä, minkä tyyppistä yritystoimintaa paikkakunnalle olisi mahdollisesti tulossa.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päätös asemakaavan käynnistämisestä sisältyi vuoden 2024–2025 kaavoituskatsaukseen käynnistettäviin kaavahankkeisiin.	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2024
Kaavoitusinsinöörin päätös asemakaavan muutoslouonnoksen nähtäville asettamisesta.	13.4.2026
Kaupunginhallituksen päätös luonnosvaiheen palautteisiin laadittujen vastineiden hyväksymisestä sekä kaavaehdotusaineiston nähtäville asettamisesta	
Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	
Kaupunginhallituksen päätös ehdotusvaiheen palautteisiin laadittujen vastineiden hyväksymisestä sekä esitys kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymisestä.	
Kaupunginvaltuuston päätös asemakaavamuu- toksen hyväksymisestä.	

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 7,88 hehtaaria, joista rakentamiseen varatuksi tonteiksi on osoitettu 3,78 hehtaaria (48 %). Rakennusoikeutta muodostuu 11593 k-m<sup>2</sup>, joka on keskimääräisenä tonttitehokkuuslukuna e=0,31.

Suojaviheralueita muodostuu 2,02 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 1,63 hehtaaria, yhteensä 3,65 (46 %).

Katualuetta alueelle muodostuu 0,45 hehtaaria (6 %).

SEURANTALOMAKE		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
KLT		1.4158	55.91		6393	0.45
KLH-2		1.1163	44.09		1200	0.11
K	yhteensä	2.5321	100.00	32.15	7593	0.30
T-1		1.2462	100.00		4000	0.32
T	yhteensä	1.2462	100.00	15.82	4000	0.32
EV		0.5456	27.05			
EV-3		1.4711	72.95			
E	yhteensä	2.0167	100.00	25.61		
M		1.6278	100.00			
M	yhteensä	1.6278	100.00	20.67		
Kadut		0.4529	100.00			
KADUT, TIET		0.4529	100.00	5.75		
KAAVA-ALUE yht.		7.8757			11593	0.15

Suunnittelualueella oli ennen asemakaavan laatimista noin 8 työpaikkaa. Asemakaava mahdollistaa alueelle sijoittuvan yritystoiminnan laadusta riippuen 20-50 uuden työpaikan muodostumisen.

### 5.1.2 Palvelut

Julkiset palvelut, kuten koulut, päiväkodit tms. sijaitsevat Saarijärven keskustaajamassa.

Kaupallisia palveluita on jo tällä hetkellä alueen olemassa olevalla huoltoaseman tontilla (KLH-2). Asemakaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden sijoittumisen myös alueen KLT-korttelialueilla. Lähimmät olemassa olevat kaupalliset palvelut sijaitsevat valtatievarressa Asemankannaksen alueella reilun neljän kilometrin etäisyydellä Saarijärven keskustan suuntaan.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava muuttaa huoltoaseman rakennuspaikkaan rajoittuvan entisen metsätalouden osittain työpaikka-/teollisuusalueeksi. Metsätalouteen varattua aluetta jää edelleen suunnittelualueen kaakkois- ja pohjoispuolelle. Teollisuus ja liikenteiksi osoitettujen alueiden ympärillä on suojaviheralueita, joista osalla käsitellään alueen hulevesiä. Näille alueille on kylvetty niittykasvillisuutta, jolla lisätään alueen monimuotoisuutta ja vihreyttä. Alueen reunoille varatuilla suojaviheralueilla on varmistettu, että kaava-alueen rajaava metsäinen alue säilyy jatkossakin toimien suojavyöhykkeinä lähiasutuksen suuntaan.

Liikenteen toimivuus valtatiellä on huomioitu risteysalueen suunnittelussa varaamalla riittävästi tilaa kääntyvälle ja ohittavalle liikenteelle. Asemakaava-alueen sisäisen liikenteen toimivuutta parantaa myös valtatieliittymän sijainti kaava-alueen keskellä, jolloin tonttien läpi tapahtuvaa liikennettä ei ole.

Korttelialueiden rakentamista on rajattu asemakaavalla rakennusoikeuden ja enimmäiskerroskorkeuden osalta. Rakennusten sijoittelua on ohjattu ainoastaan neljän metrin etäisyydelle korttelialueen rajoista sitovalla rakennusalamerkinnällä. Rakennettua ympäristöä koskevassa asemakaavamääräyksessä on ohjattu melua aiheuttavien toimintojen sijoittaminen rakennusten suojaan siten, että asutukselle ei aiheudu meluhäiriötä.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **Liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueet (KLH-2, KLT)**

Huoltoaseman korttelialueella korttelissa 1410 rakennusalat on esitetty ohjeellisina. Korttelialueen sivurajoille on osoitettu istutettavat alueenosat ja koillisen puoleiselle korttelinrajalle ohjeellinen ajoyhteysmerkintä, jonka kautta voi olla mahdollista rakentaa tieyhteys olemassa oleville sekä yleiskaavassa osoitetuille uusille asuinrakennuspaikoille, mikäli Köminkujan valtatieliittymä sulkeutuisi jossain vaiheessa. Polttonesteiden jakelualue on osoitettu ohjeellisena pj- alueena, jolla sijaitsee pimarikisterin kohde (saa-1).

Korttelin 1411 tontti 2 on varattu toimitilarakennuksia varten (KLT) ja sille oli jo suunniteltu ns. yritystalo, jossa olisi mahdollista toimia useita pienyrityksiä tai niiden varastoja. Hankkeen ennakkomarkkinoinnissa ei saatu ensimmäisellä kierroksella riittävästi kiinnostuneita yrittäjiä, joten kiinteistön toteuttaminen siirtyy myöhemmäksi ajankohdaksi.

Korttelin 1412 KLT korttelialueen kahdelle tontille on mahdollista toteuttaa kaksi erillistä ja yksi suurempi toimitilakokonaisuus.

#### **Teollisuusrakennusten korttelialueet (T-1)**

Korttelin 1411 tontti 1 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueelle valmistui teollisuushalli v. 2024. Tontin rakennusten sijoittelua on ohjattu rakennusala -viivamerkinnällä.

### 5.3.2 Muut alueet

#### **Maa- ja metsätalousalueet (M)**

Maa- ja metsätalousaluetta on jätetty alueen pohjois- ja luoteispuolelle suojaamaan Neuvarinmäen asutusta mahdollisista teollisuusalueen haitoilta.

#### **Erytysalueet (EV, EV-3)**

Suojaviheralueet (EV-3) kiertävät uuden tonttialueen valtatie varresta ja myös korkeuseroja tasaava luiska on osoitettu suojaviheralueeksi. Suojaviheralueilla (EV-3) johdetaan ja imeytetään korttelialueiden hulevesiä. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu suojaviheralue, jolle on osoitettu ohjeellinen kevytväylävaraus Neuvarinmäentien suunnasta. Kevytyhteys voi toimia polkumaisena kävelijöitä ja pyöräilijöitä palvelevana reittinä Linnan Liisan suuntaan.

#### **Katualueet**

Alueelle muodostuu yksi katualue, Linnan yritystie, jonka kautta kuljetaan sekä olemassa olevalle huoltoaseman tontille että uudelle tonttialueelle.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Linnan yritysalueen asemakaava noudattaa vuonna 2019 hyväksytyyn yleiskaavan ratkaisuja. Alla olevassa taulukossa on vaikutusten arviointia laadittavan asemakaavan alueelta.

<b>5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b>	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavoitettavalla alueella ei ole asutusta, mutta alueen lähiympäristössä on pientalovaltaista asutusta. Suunnittelualueelle ei tule asutusta, joten asukastiheys ei suoranaisesti kasva alueen toteutuessa. Väillisiä vaikutuksia voi olla työpaikkojen lisääntyminen, jonka myötä lähialueelle voi tulla uusia asukkaita.
Yhdyskuntarakenne	Kaavalla saadaan tehostettua maankäyttöä Linnan Liisan lähiympäristössä. Laajennettu työpaikka-alue Linnan Liisan ympäristössä täydentää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
Taajamakuva	Kaava-hankkeen alkuvaiheessa vielä rakentamaton alue oli talousmetsää. Alueen raivaus ja tasoitus on muuttanut maisemakuvaa merkittävästi. Hankkeen toteutuessa mahdolliset uudet teollisuus-/työpaikka-alueen rakennukset muuttavat tieympäristöä taajamamaiseen suuntaan, vaikka ympäröivä männikkö ja haja-asutus säilyvät osana alueen maisemaa.
Asuminen	Suunnittelualueella ei ole asutusta eikä asemakaava mahdollista asuinrakentamista työpaikka-alueelle. Asemakaavalla on poistettu yksi kyläyleiskaavan mukainen asuinrakennuspaikka kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Liikennemelu on suurin asutuksen häiriötekijä. Asemakaavan seurauksena liikennemäärät kasvavat valtatiellä vähäisesti, mutta nykyiseen liikennemuun sillä ei ole todennäköisesti merkittävää vaikutusta. Alueen sisäisen liikenteen määrä riippuu siitä, millaisia yrityksiä alueelle tulee sijoittumaan. liikenne yöaikaan tulee olemaan hyvin vähäistä.
Palvelut ja työpaikat	Alue on osin toteutunutta teollisuus-/työpaikka-alueetta, jossa toimii jo huoltoasema, autoliike, sähköliike ja yksi metallialan yritys. Tankkauspaikka on kaavaluonnoksen laadinnan aikaan väliaikaisesti pakotteiden vuoksi suljettu. Muut palvelut ovat keskittyneet pääosin keskustan alueelle. Tulevaisuudessa alueelle odotetaan lisää työpaikkoja uusien yritysten myötä. Uudet yritykset tukevat jo olemassa olevien palveluyritysten liiketoimintaa ja mahdollistavat uusien palvelujen sijoittumisen alueelle.
Liikenne	Tieverkosto on ennestään jo kattava. Liikennemäärät saattavat nousta alueella hieman teollisuus-/työpaikka-alueen valmistuttua työpaikkaliikenteen ja raskaanliikenteen osalta. Uusi olemassa oleva liittymä on toimiva ja turvallinen. Valtatiellä risteyksen molemmin puolin on kääntyvälle liikenteelle omat ryhmityskaistansa. Näkyvyys risteysalueella on myös esteetön. Uudella teollisuusalueella ei ole asutusta eikä alueen kautta kuljeta asuinkiinteistöille. Tällöin uusi teollisuusalue ei vaikuta asukkaiden liikkumiseen. Tulevaisuudessa valtatie-suunnittelussa liittymiä tullaan todennäköisesti karsimaan ja työpaikka-alueen liittymän kautta voi olla tarve ohjata myös lähialueen asuinkiinteistöjen liikennettä.  Kokonaisliikennemäärä valtatiellä 13 Linnan Liisan alueen kohdalla on Väyläviraston mukaan 3588 autoa/vrk (vuonna 2023), raskasta liikennettä on 371 autoa/vrk (vuonna 2023).  Liikennemäärään alueen kohdalla vaikuttaa työpaikka-alueen rakentuminen ja millaisia toimintoja alueelle sijoittuu. Jos alueelle sijoittuu yritys, jossa on paljon työntekijöitä tai asiakkaita liikennemäärät voivat kasvaa erityisesti liittymä ja piha-alueilla. Pienyritysten vaikutus liikennemääriin on taas vähäisempi.  Kevyen liikenteen yhteydelle Linnantien suunnasta on asemakaavassa ohjeellinen kevytväylävaraus. Kevytväylä palvelisi sekä joukkoliikennettä käyttäviä asukkaita sekä alueen

	yritysten palveluja käyttäviä linnankyläläisiä.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	Kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä muinaismuistoja.
Tekninen huolto	Kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä on olemassa vesi- ja viemäriverkostot, joiden kapasiteetti riittää uutta työpaikka-alueita varten. Alueelle on rakennettu kaksi uutta sähkömuuntajaa ja alueen sähköverkko on toteutettu maakaapelein.
Virkistys	Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistyksessä käytettäviin alueisiin. Neuvarinmäen länsi-/luoteispuolelle jää laajat rakentamattomat alueet, joita voi käyttää jokaisen oikeudella esim. ulkoiluun, luonnossa liikkumiseen ja marjastukseen.
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alkuperäisen kyläyleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty melutarkastelu osoitti laskennalliset melualueet tarkastelun kohteena olleiden teiden varsille. Linnan Liisan työpaikka-alueelta voi aiheutua melua ja tärinää. Ympäristöhäiriöt on huomioitu jättämällä suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta asutuksen ja suunnitellun työpaikka-alueen väliin. Asemakaavamääräyksissä melu on huomioitu siten, että tontin melua tuottavat toiminnot tulee sijoittaa rakennusten suojaan. Maaston muoto mahdollistaa myös työpaikka-alueen sijoittamisen alemmas rinteeseen, jolloin maastoleikkaukset estävät osaltaan melun leviämistä.
Sosiaalinen ympäristö/asumisen olosuhteet	Vaikka suunnittelualueelle kaavoitetaan työpaikka-alueita ym. mahdollista toimintaa, lähiympäristössä asuminen maaseutu- maisessa miljöössä on edelleen mahdollista. Linnan Liisan alueelle on mahdollista sijoittaa yrityksiä, jotka tarjoavat nykyistä laajemmin palveluita myös paikallisille asukkaille.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot	Työpaikka-alueen toteutuminen muuttaa huomattavasti Neuvarinmäen maisemaa ja luonnonoloja, kun alue muuttuu talousmetsästä rakennetuksi alueeksi. Alueen tasauksen ja esirakentamisen yhteydessä on jouduttu tekemään maaston leikkauksia ja täyttöjä. Hulevesien käsittelyyn varatuille alueille on kylvetty niittykasvusto, jolla edistetään pölyttäjien elinoloja. Suojaviheralueet korttelialueiden ympärillä jätetään mahdollisimman luonnonmukaisiksi suojavyöhykkeiksi.
Pohja- ja pintavedet	Suunnittelualan toimintoilla ei ole vaikutusta pohjavesialueisiin. Mikäli alueelle rakentuu laajoja kenttäalueita ja suuria kattopintoja, voi niistä muodostua runsaasti hulevesiä. Hulevesien ohjaaminen ja imeyttäminen on otettu huomioon alueelle erikseen laaditussa hulevesisuunnitelmassa. Hulevesirakenteet on rakennettu valmiiksi alueen pinnantasauksen yhteydessä.

#### 5.4.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus	Asemakaava-alueen uusi valtatieliittymä on suunniteltu ja rakennettu valtatie liikenneturvallisuus huomioiden. Valtatie 13 koskeva tiesuunnitelmaluonnos on ollut nähtävillä v.2021. Lopullisen suunnitelman toimenpiteiden yhtenä tavoitteena on myös liikenneturvallisuuden parantaminen valtatiellä.  Alueen sisäinen liikenneturvallisuus on huomioitu tonttiliittymien
----------------------	---

	sijoittelussa.
Ihmisten elinolot ja terveys	Työpaikka-alueelta mahdollisesti läheiselle asutukselle kantautuvien haittavaikutusten vähentämiseksi, työpaikka-alueen ja olemassa olevan asutuksen väliin on jätetty suojaviheraluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta suojavyöhykkeeksi. Tulevien rakennusten sijoittelulla voidaan vaikuttaa melun leviämiseen asutuksen suuntaan. Kaavamääräyksissä edellytetään, että alueen tonttien melua tuottavat toiminnan kuten raskas liikenne ja lastausalueet, tulee sijoittaa rakennusten suojaan siten, että rakennukset toimivat melun leviämisen esteenä asutuksen suuntaan. Vaihtoehtoisesti tontin rajalle voi toteuttaa melusuojausten.

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	
Rakentaminen	<p>Linnan Liisan työpaikka-alueen kehittäminen vaatii merkittäviä investointeja ja rakennustöitä ja on positiivinen yhdyskuntatalouden kannalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kenttäalueen rakentaminen:</b> Alueen tasoittaminen ja valmistelu yritystonttien rakentamista varten.</li> <li>- <b>Valtatieliittymän parantaminen:</b> Nykyisen valtatieliittymän siirto ja parantaminen liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden takaamiseksi.</li> <li>- <b>Sisäisen katuverkon rakentaminen:</b> Alueen sisäisen tieverkon rakentaminen, joka mahdollistaa sujuvan liikkumisen sekä logistiikan yrityksille.</li> <li>- <b>Rakennusten rakentaminen:</b> Tarvittavien teollisuus- ja toimistorakennuksien rakentaminen alueelle.</li> <li>- <b>Kunnallistekniikan verkostojen laajentaminen:</b> Vesi- huollon, viemäroinnin ja sähköverkon laajentaminen kattamaan koko työpaikka-alue.</li> </ul>
Verot, maksut	Toteutuessaan hanke voi tuoda merkittäviä tuloja yritysten ja niiden työntekijöiden maksamien verojen muodossa. Uudet teollisuuskiinteistöt tuovat lisätuloja kiinteistöveron muodossa. Alueen infrastruktuurin rakentaminen ja käyttö tuovat tuloja liittymis- ja kulutusmaksujen kautta. Lisäksi hankkeen myötä syntyvät työpaikat lisäävät paikallista ostovoimaa.

5.4.5 Vaikutukset Ilmaston ja ilmastonmuutokseen	
	<p>Ilmastovaikutuksia vähennetään sijoittamalla uudet rakennushankkeet olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, hyvien ja valmiiden liikenneyhteyksien ja kunnallistekniikan verkostojen varrelle. Ilmastonmuutoksen haasteisiin on varauduttu mitoittamalla alueen hulevesijärjestelmä lisääntyvän sadannan mukaan huomioiden laajat kattopinnat ja päällystetyt pihalueet.</p> <p>Kaavassa on varattu ohjeellinen kevytväylävaraus, joka toteutuessaan kannustaa asukkaita valitsemaan kestäviä liikuntamuotoja työ- ja koulumatkoille. Julkinen liikenne kulkee pääosin valtatieltä pitkin ja bussipysäkit sijaitsevat Linnan Liisan läheisyydessä.</p>

Vaikutusten arviointia tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä lopullisten kaavaratkaisujen pohjalta.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue rajautuu radan ja valtatie 13 läheisyyteen. Maantie- ja rataliikenne aiheuttaa melu- ja värinähaittoja ympäristöön. Työskentely työpaikka-alueella tapahtuu pääosin sisätiloissa, joten ulkopuolelta tuleva meluhaitta jää vähäiseksi. Työpaikka-alueelta voi itsessään myös kantautua melua ja värinää lähiasutuksille. Melun vaikutusten minimoimiseksi työpaikka-alueen ja olemassa olevan asutuksen väliin on jätetty suojaviher- sekä maa- ja metsätalousaluetta. Tämä vyöhyke toimii luonnollisena puskurina, joka vähentää melun ja muiden häiriötekijöiden kantautumista asuin-alueelle. Maastonmuodoltaan alue nousee pohjoisen suuntaan ja uudet korttelialueet on toteutettu kahteen eri tasoon osittain leikkaukseen, jolloin luiska rajoittaa osittain melun leviämistä Neuvarinmäen asutuksen suuntaan. Asemakaavassa melun leviämisen estäminen on huomioitu kaavamääräyksellä, jonka mukaisesti tonttien melua tuottavat toiminnot kuten raskas liikenne ja lastausalueet, tulee sijoittaa rakennusten suojaan siten, että rakennukset toimivat melun leviämisen esteenä asutuksen suuntaan. Vaihtoehtoisesti tontin rajalle voi toteuttaa melusuojauksen.

## 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:

Asemakaavakarttaan sisältyy seuraavat kaavamääräykset:

*Alueelle saa sijoittaa erikoistavarakaupan yksiköitä siten, että niiden yhteenlaskettu kerrosala ei ylitä 5000 k-m<sup>2</sup> tällä asemakaava-alueella. Päivittäistavarakaupan osuus liikerakennusten korttelialueilla voi olla enintään 4000 k-m<sup>2</sup>.*

*Pieniä rakennelmia, kuten jätekatoksia, puistomuuntamoja jne. on mahdollista sijoittaa myös paikoitukseen varatulle tai istutettavalle alueelle, mikäli sijoitus on perusteltavissa tontin käytettävyyden ja toiminnallisuuden kannalta.*

*Hulevedet johdetaan ja käsitellään vesiensuojelunäkökohdat ja rankkasadetilanteet huomioiden.*

*Korttelialueen pihilla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita.*

*Korttelien 1411-1412 alueella vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa alueelle rakennettuun hulevesiverkostoon. Verkoston ulkopuolella hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään rakennuspaikalla.*

*Alueen tonttien melua tuottavat toiminnot kuten raskas liikenne ja lastausalueet, tulee sijoittaa rakennusten suojaan siten, että rakennukset toimivat melun leviämisen esteenä asutuksen suuntaan. Vaihtoehtoisesti tontin rajalle voi toteuttaa melusuojauksen.*

*Autopaikkojen suositusmitoitus:*

*T-1, KLT ja KLH-2-korttelialueilla 1 ap/vuorossa oleva työntekijä ja lisäksi tarpeelli-*

*nen määrä tontin muuta pysäköintitarvetta varten.*

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

## 5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu yksi uusi katualue, joka on nimetty Linnan yritystieksi.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Saarijärven kaupungin rakennusjärjestys täydentää asemakaavakartan merkintöjä ja määräyksiä.

Alueelta laadituissa 3D- ja virtuaalimalleissa on mallinnettu alueen tulevaa rakentamista ja sisäistä liikennettä.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden työpaikka-alueen maanrakennuksen tasaustyöt sekä hulevesijärjestelmien rakentaminen on saatu valmiiksi loppuvuonna 2024. Ensimmäinen teollisuusrakennus on valmistunut alueelle myös v. 2024.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen rakentamisen toteutusta tullaan seuraamaan alueelle myönnettävien rakennuslupien kautta. Alueen rakentamista on osittain toteutettu jo yleiskaavan perusteella ja rakentaminen jatkuu sitä mukaan, kun alueen tontteja saadaan myytyä tai vuokrattua.

Saarijärvellä 26. päivänä maaliskuuta 2026

Mirja Tarvainen,  
kaavoitusinsinööri

Sari Peura,  
kaavasuunnittelija